

# URAKKAOHJELMA

## **RAKENNUSKOHDE**

lin Hyvinvointikeskus

Osoite: Sähkötie 1, 91100 Ii

Tämä urakkaohjelma koskee seuraavia urakoita:

- KVR urakka

Laatija: Vesa Hyrkäs

Päiväys 11.3.2025

## SISÄLLYSLUETTELO 1/2

- 0 RAKENNUSHANKKEEN YHTEYSTIEDOT
  - 0.1 Rakennuttaja
  - 0.2 Rakennuttaminen ja valvonta
  - 0.3 Suunnittelijat
  - 0.4 Käyttäjät
  - 0.5 Muut urakoitsijat
  
- 1 RAKENNUSKOHDE
  - 1.1 Rakennuskohde ja -paikka
  - 1.2 Tutustuminen rakennuspaikkaan
  
- 2 HANKKEEN URAKKAMUOTO
  - 2.1 Suoritusvelvollisuuden laajuus
  - 2.2 Maksuperuste
  
- 3 URAKLAN LAAJUUS
  - 3.1 Tilaohjelma
  - 3.2 KVR – urakan sisältö
    - 3.2.1 Yleistä
    - 3.2.2 Luvat, viranomaisvalvonta ja liittymät
    - 3.2.3 Suunnitelmat
    - 3.2.4 Rakentaminen
    - 3.2.5 Rakennuttajan hankinnat ja erillisurakat
  
- 4 TYÖN TOTOEUTUS JA YHTEISTOIMINTA
  - 4.1 Yhteistoimintaa koskevat ohjeet
  - 4.2 Työaikataulu
  - 4.3 Työmaajärjestelyt
  - 4.4 Suunnitelmakatselmus
  - 4.5 Erityiset katselmukset ja mittaukset
  - 4.6 Luvat
  - 4.7 Suunnitelmat ja niiden toimittaminen
  - 4.8 Projektin tietopankki
  
- 5 LAATU
  - 5.1 Laadun varmistus
  - 5.2 Kosteudenhallinta
  - 5.3 Riskienhallinta
  - 5.4 Puhtaudenhallinta
  - 5.5 Urakoitsijanlaadunvalvonta
  - 5.6 Käytettävät tuotteet
    - 5.6.1 Käytettävät tuotteet / CE-merkintä
    - 5.6.2 Tuotteen vaihtaminen
  
- 6 ASIAKIRJAT
  - 6.1 Tarjouspyyntöasiakirjat
  - 6.2 Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys
  
- 7 URAKKA-AIKA
  - 7.1 Rakennusaika
  - 7.2 Välitavoitteet
  - 7.3 Työaika
  - 7.4 Viivästyminen

## SISÄLLYSLUETTELO 2/2

### 8 VASTUUVELVOITTEET

- 8.1 KVR-urakoitsijan erityiset vastuovelvoitteet
- 8.2 Takuu aika
- 8.3 Vakuudet
- 8.4 Vakuutukset

### 9 RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

- 9.1 Urakkahinnan muodostuminen
- 9.2 Urakkahinnan maksaminen
  - 9.2.1 Maksuerätaulukko
  - 9.2.2 Ensimmäinen maksuerä
  - 9.2.3 Loppuerät
  - 9.2.4 Maksuaika ja viivästyskorke
  - 9.2.5 Hintasidonnaisuudet
  - 9.2.6 Muutos- ja lisätyöt
  - 9.2.7 Muutostyötarjous ja -hinnat
  - 9.2.8 Yksikköhinnat

### 10 VALVONTA

- 10.1 Rakennuttaja organisaatio ja valtuudet
- 10.2 Rakennuttajan valvonta

### 11 TYÖMAA HALLINTO JA TOIMITUKSET

- 11.1 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet
- 11.2 Työvoima
- 11.3 Henkilötunnisteet, kulkuluvat ja työntekijöiden perehdyttäminen
- 11.4 Kirjaukset
- 11.5 Työmaakokoukset
- 11.6 Urakoitsijoiden yhteiset toimitukset
- 11.7 Viranomaistarkastukset
- 11.8 Urakoitsijatietojen ilmoittaminen

### 12 VASTAANOTTOMENETTELY

- 12.1 Vastaanottotarkastus
- 12.2 Urakkasuorituksen tarkastus
- 12.3 Tarkastuskustannukset
- 12.4 Toimintakokeet
- 12.5 Luovutusasiakirjat
- 12.6 Käytön opastus

### 13 ERIMIELISYYDET

- 13.1 Riitaisuusien ratkaiseminen

### 14 URAKOITSIJAN VALINTAPERUSTEET

- 14.1 Tarjouksen hylkääminen
- 14.2 Tarjouksen vertailuperusteet
- 14.3 Vaihtoehtotarjoukset

### 15 TARJOUS

- 15.1 Tarjouksen muoto
- 15.2 Tarjoukseen liitettävät todistukset
- 15.3 Tarjouksen voimassaoloaika
- 15.4 Tarjouksen tekeminen
- 15.5 Lisätiedot

## 0. RAKENNUSHANKEEN YHTEYSTIEDOT

### 0.1 Rakennuttaja

Nimi: Iilaakso Oy  
Osoite: Piisilta 1, 90100 Ii  
Yhdyshenkilö: Antti Tuomaala  
Puhelin: 0406721389  
Sähköposti: antti.tuomaala@iilaakso.fi

### 0.2 Rakennuttaminen ja valvonta

Nimi: Pohjolan Rakennusvalvonta Oy  
Osoite: Moreenikuja 3 90620 Oulu  
Yhdyshenkilö: Vesa Hyrkäs  
Puhelin: 0407266691  
Sähköposti: vesa.hyrkas@pohjolanrakennusvalvonta.

## 1. RAKENNUSKOHDDE

### 1.1 Rakennuskohde ja -paikka

Rakennuskohde käsittää Sähkötie 1 sijaitsevan hyvinvointikeskuksen rakentamisen. Rakennuspaikan osoite on Sähkötie 1, 90100 Ii

### 1.2 Tutustuminen rakennuspaikkaan

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

## 2. HANKKEEN URAKKAMUOTO

### 2.1 Suoritusvelvollisuuden laajuus

Urakkamuotona on KVR- urakka, jossa KVR- urakoitsija huolehtii suunnittelusta, lupien hankkimisesta ja rakentamisesta.

### 2.2 Maksuperuste

KVR-urakka suoritetaan kokonaishintaurakkana ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta

## 3. URAKAN LAAJUUS

### 3.1 Havainne suunnitelma

Havainne suunnitelmat ovat oheisen hankesuunnitelman viitepiirustusten mukaan osalta sitovana.

Tilojen koot ja järjestys voivat poiketa vähäisessä määrin havainne suunnitelmista esitetyistä siten, että voidaan hyödyntää toiminnan mukaisia ratkaisuja. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä tilaajalla ennen toteuttamista. Kaikki hankesuunnitelmassa esitetyt tilat tulee olla esitetyssä pohjaratkaisussa. Teknisten järjestelmien ja – tilojen ratkaisut voivat poiketa viitesuunnitelmista esitetyistä vähäisessä määrin. Tarjoajan tulee toimittaa tarjouksensa

liitteenä pohja- ja julkisivupiirustukset sekä leikkaukset ja päärakennetyypit tarjoamastaan rakennuksesta  
Valintaperusteena on kokonaistaloudellinen edullisuus, jossa tilaaja vertaa mm. tilojen toiminnallisuutta viitepiirustuksessa esitettyyn ratkaisuun ja esim. lämmitysratkaisun pitkän jakson taloudellisuutta.

### **3.2 KVR – urakan sisältö**

#### **3.2.1 Yleistä**

KVR-urakaan sisältyy kaikki suunnittelu- ja rakennustyöt, sekä niihin tarvittavat luvat. Kohde tulee luovuttaa tilaajalle KVR- urakka-asiakirjojen mukaisessa laajuudessa, laatu- ja muiden vaatimusten edellyttämässä tasossa, toimivuudessa ja kunnossa.

#### **3.2.2 Luvat, viranomaisvalvonta ja liittymät**

YSE 98 ehdoista poiketen KVR-urakoitsija hankkii suunnitelmien mukaiseen rakentamiseen tarvittavan rakennusluvan siihen liittyvine toimenpiteineen. Myös muiden työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta ja kustannuksista huolehtii KVR-urakoitsija.

KVR-urakoitsija huolehtii viranomaisvalvonnan hoitamisesta ja tarvittavien työsuoritukseen liittyvien ilmoitusten tekemisestä viranomaisille.

Tilaaaja huolehtii liittymäsopimusten tekemisestä, kuten vesi-, viemäri- ja sähköliittymät ja vastaa niiden liittymämaksuista.

Mikäli hanke edellyttää suunnittelutarveratkaisua ennen rakennuslupahakemuksen käsittelyä, niin tilaaja vastaa suunnittelutarveratkaisun hakemisesta.

#### **3.2.3 Suunnitelmat**

KVR-urakkaan kuuluu kaikkien suunnitelmien (arkkitehti-, rakenne-, LVIAS-, pohja- ja muiden erikoisuunnitelmien) laatiminen täysin valmiiksi tarjouspyyntöasiakirjojen valmiustasosta eteenpäin työ-, luovutus- ja loppusuunnitelmiin, sekä käyttöönottoon liittyviin tehtäviin asti siten, että se laajuudeltaan vastaa sille sopimusasiakirjoissa asetettuja vaatimuksia. Edellä mainittuun suunnittelutehtävien laajuuteen sisältyy vähintään ARK 95 (RT 10-10576) kohtien 3...6 mukaiset tehtävät, RAK 95 (RT 10-10577) kohtien 3...6 mukaiset tehtävät, GEO 95 (RT 10 10580) kohtien 3 ja 4 mukaiset tehtävät ja muiden suunnittelualojen tehtävät vastaavasti.

KVR-urakoitsijan tulee käyttää suunnittelijoina päteviä asiantuntijoita ja suunnittelijoita. KVR-urakoitsija nimeää vastuullisen suunnittelijan. KVR-urakoitsijan on hyväksyttävä vastuullinen suunnittelija tilaajalla

KVR-urakoitsijan on haettava palo-, työsuojelu-, rakennusvalvonta-, yms. viranomaisten hyväksyntä laatimilleen suunnitelmille ja otettava huomioon rakennusluvan vaatima haku aika.

KVR-urakoitsija huolehtii kaikkien suunnitelmien hankkimisesta ja toimittamisesta tilaajan tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi riittävän ajoissa ennen kuin niitä tarvitaan rakennusaineiden hankintaan tai työn toteutukseen. KVR-urakoitsija huolehtii tilaajan pitämisestä tietoisena suunnittelun etenemisestä.

KVR-urakoitsija luovuttaa korvauksetta tilaajalle työn valvonnassa tarvittavat suunnitelmat (2 sarjaa). Näiden lisäksi urakoitsija toimittaa kustannuksellaan tilaajalle kaksi sarjaa kopioita lopullisista suunnitelmista, sekä luovuttaa hankkeen valmistuttua loppukuvat ja -suunnitelmat tilaajalle myös sähköisessä muodossa (DWG ja PDF)

### 3.2.4 Rakentaminen

KVR- urakoitsijan rakentamisen pääsuoritevelvollisuuteen kuuluvat rakennustöiden lisäksi pääurakoitsijan velvoitteet mukaan lukien työmaan johtovelvollisuudet, sekä päätoteuttajan velvoitteet ja työmaapalveluista vastaavan urakoitsijan velvoitteet.

Sivuvelvollisuuksina urakkaan kuuluvat kaikki valmiin työn työtuloksen edellyttämät YSE 2§:n mukaiset toimenpiteet, joita ei erikseen urakka-asiakirjoissa ole mainittu kuuluvaksi tilaajan velvoitteisiin. Lisäksi sivuvelvollisuuksiin kuuluvat muissa urakka-asiakirjoissa urakoitsijalle osoitetut sivuvellisuudet.

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

### 3.2.5 Rakennuttajan hankinnat ja erillisurakat

Kohteen tilaajan vuokralainen tekee seuraavat erillishankinnat ja erillisurakat:

1. Liikuntavälineet- ja laitteet
2. Toimistokalusteet ja koneet

Näiden alustava asennusaika on huhtikuu 2026

Asennusaika merkitään pääurakoitsijan laatimaan työaikatauluun. Muiden vähäisten hankintojen osalta toimitus- ja asennusajat sovitaan erikseen työmaakokouksessa. Mainittujen hankintojen suunnitelmien mukaisista asennustöistä mahdollisesti aiheutuvat haitat ei oikeuta urakoitsijaa lisäkorvauksiin.

## 4. TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA

### 4.1 Yhteistoimintaa koskevat ohjeet

KVR-urakoitsija huolehtii muiden urakoitsijoiden töiden ja työvaiheiden yhteensovittamisesta. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset. KVR-urakoitsijan on toimitettava suunnitelma työmaa-alueen järjestelyistä rakennuttajalle hyväksyttäväksi kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoituksesta.

### 4.2 Työaikataulu

KVR-urakoitsijan on laadittava YSE 5 § mukaisen työaikataulu kolmen viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta.

Rakennuttaja edellyttää, että työaikataulu laaditaan niin, että siitä käy ilmi urakan hankintojen työvaiheet sekä muut suoritukset. Erityinen huomio aikataulussa on kiinnitettävä taloteknisten töiden ja rakennusteknisten töiden keskinäiseen tahdistamiseen.

Aikataulussa tulee käydä ilmi työsuoritusten suunniteltu eteneminen ja eri töiden keskinäinen tahdistuminen rakennuksien eri osissa. Aikataulua tehdessä on otettava huomioon hankintojen ja laadunvarmistuksen sekä LVISA-laitteiden vastaanottoon liittyvät laite- ja asennustarkastukset, toimintakokeet, mittaukset ja säädöt sekä muut tarkastukset.

Työaikataulun mukaista toteutumista valvotaan urakoitsijan esittämällä tavalla ja aikataulutilanne käsitellään työmaakokouksessa. KVR-urakoitsijan on toimitettava valvontatieto rakennuttajalle kolme työpäivää ennen työmaakokousta. KVR-urakoitsija valvoo ja vastaa toimenpiteiden toteutuksesta. Valvonta tietoon on lisäksi määriteltävä, miten aikataulun mahdolliset poikkeamat vaikuttavat töiden etenemiseen ja välitavoitteiden ja koko

hankkeen valmistumiseen. Jos aikataulupoikkeama on yli 3 viikkoa, on KVR-urakoitsija velvollinen tekemään aikataulusta kiinniottosuunnitelman, jossa esitetään kiinnioton vaatimat toimenpiteet. Kiinniottosuunnitelman ja siinä esitettyjen toimenpiteiden toimeenpano ja vaikutus raportoidaan työmaakokouksessa.

#### 4.3 Työmaajärjestelyt

Rakennusalue tulee aidata siten että ulkopuolisten pääsy alueelle voidaan tehokkaasti estää.

#### 4.4 Suunnitelmakatselmus

Suunnitelmakatselmus pidetään ennen urakkasopimuksen tekemistä ja tarvittaessa myös ennen työvaiheiden aloittamista suunnitelmavalmiuden toteamiseksi sekä suunnitelmien toimittamisesta sopimiseksi.

#### 4.5 Erityiset katselmuksiset ja mittaukset

Rakennuspaikalla pidetään aloituskatselmus, jossa rakennusalue luovutetaan urakoitsijan käyttöön työn toteutusta varten.

KVR-urakoitsijan on pidettävä naapurikiinteistöissä ennen rakennustöiden aloittamista alkukatselmus ja töiden loputtua loppukatselmus, jossa todetaan, onko rakennustyö mahdollisesti aiheuttanut vaurioita.

Muista katselmuksista sovitaan erikseen.

#### 4.6 Luvat

KVR-urakoitsija huolehtii kaikista tarvittavista luvista

#### 4.7 Suunnitelmat ja niiden toimittaminen

KVR-urakoitsija toimittaa rakennuttajalle valvontatarpeisiin 2 sarjaa kopioita laadittamastaan teknisistä asiakirjoista yhteisesti sovitun suunnitelma-aikataulun mukaisesti.

#### 4.8 Projektin tietopankki

KVR- urakoitsija vastaa projektin tietopankista ja toimittaa tietopankin käyttötunnukset tilaajan yhdyshenkilöille.

## 5. LAATU

#### 5.1 Laadun varmistus

KVR-urakoitsijan on laadittava ennen työmaan aloituskokousta / kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta työmaata koskeva laatusuunnitelma, kohdekohtainen puhtauden- ja kosteudenhallintasuunnitelma.

Urakoitsijan on esitettävä laatusuunnitelmassa laadunvarmistustoimenpiteet, niiden laajuus sekä laadunvarmistuksen dokumentointi. Laatusuunnitelmassa on käytävä ilmi työlle asetetut vaatimuksen, tarkastamisen ajankohta, sisältö, tulos ja osallistujat sekä korjaavien toimenpiteiden suoritus. Myös havaittujen laatuvirheiden korjauksista on tehtävä dokumentit. Kaikki laadunvarmistusdokumentit on toimitettava valvojalle ja dokumentit käydään läpi työmaakokouksessa.

Urakan päätteeksi urakoitsija kokoaa vaaditut laatudokumentit laatukansioksi, joka luovutetaan rakennuttajalle. Urakoitsijan on järjestettävä ennen kriittisen työvaiheen aloittamista aloituspalaveri, jossa käydään läpi työjohdon ja työntekijöiden kesken

suunnitelma-asiakirjat, työkohtaiset laatuvaatimukset ja suoritusohjeet sekä laadunvarmistusmenettely. Tilaajan edustajalle on varattava mahdollisuus olla läsnä palaverissa ja tarkistaa ensimmäisen työkohteen laatu heti sen valmistuttua yhdessä urakoitsijan työnjohdon ja työryhmän nokkamiehen kanssa. Urakoitsijan on täytettävä laadunvarmistukseen liittyvät dokumentit jatkuvasti töiden edistymisen mukaan. Urakoitsijan on raportoitava työmaakokouksissa mahdollisista laatupoikkeamista.

Laatupoikkeamaraportista on käytävä ilmi seuraavat tiedot:

- työvaihe / rakennusosa
- poikkeamatyyppi ja poikkeaman kuvaus
- poikkeaman aiheuttamat korjaustoimenpiteet
- poikkeaman syy ja toistumisen ehkäiseminen
- päiväys, jolloin korjaus on toteutettu

## 5.2 kosteudenhallinta

KVR-urakoitsijan on laadittava ennen työmaan aloituskokousta / kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoituksesta työmaata koskeva kosteudenhallintasuunnitelma, jota täydennetään työn kuluessa.

Kohteen kosteudenhallinta tulee toteuttaa Kuivaketju 10 järjestelmän mukaisesti. Rakennuttajan nimeämänä kosteudenhallinnan valvonnasta vastaavana henkilönä / kosteudenhallintakoordinaattorina toimii Vesa Hyrkäs.

## 5.3 Riskienhallinta

Rakennuttaja on laatinut rakennuttajan turvallisuusasiakirjan. KVR-urakoitsijan tulee koota keskitetysti kaikkien urakoitsijoidensa osalta työmaan riskit ja yhteistyössä rakennuttajan kanssa tutustua tehtyyn dokumenttiin ja täydentää sitä tarvittaessa.

## 5.4 Puhtaudenhallinta

Varastoinnissa noudatetaan RT 07-10946 ohjeita. Varastoinnissa huolehditaan, että IV-kanavat ja tarvikkeet eivät joudu alttiiksi ulkopuoliselle pölylle ja lialle. Varastointi- ja säilytysalueet tulee olla riittävän puhtaat, kuivat ja pölyttömät. Puhtaustasoa mitataan silmämääräisesti viikoittain tehtävän viikkotarkastuksen yhteydessä (Tr - mittaus)

## 5.5 Urakoitsijan laadunvalvonta

KVR-urakoitsijan on valvottava oman ja aliurakoitsijoidensa työnjohdon ja työvoiman osaamista ja työsuoritusta sekä työtuloksen vaatimusten mukaisuutta. KVR-urakoitsijan on myös valvottava hankintojen ja aliurakoitsijoiden rakennusvaiheiden kelvollisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

## 5.6 Käytettävät tuotteet

### 5.6.1 Käytettävät tuotteet / CE-merkintä

Rakennuttaja edellyttää, että KVR-urakoitsija huolehtii, että hänen käyttämänsä rakennustuotteet ovat joko Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen(EU) nro: 305/2011 (rakennustuoteasetuksen) mukaisesti CE- merkittyjä tai siitä osin kuin tuotteiden ei tarvitse olla CE- merkittyjä, tuotteet ovat lain eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä 2012/954 ( tuotehyväksyntälain) ja vastaavan asetuksen mukaisesti varmennettu

Rakennustuotteen kelpoisuus tarkoittaa sitä, että rakennustuotetta voidaan sen ominaisuuksien perusteella käyttää aiotussa rakennuskohteessa, kun se täyttää siinä kohteessa asetetut viranomaisvaatimukset. Lisäksi rakennustuotteen on täytettävä suunnitelma-asiakirjojen vaatimukset, jotka voivat sisältää viranomaisvaatimuksia tiukempia tai muita vaatimuksia.

### 5.6.2 Tuotteen vaihtaminen

Vaihtoehtoisten tuotteiden käyttäminen määräytyy YSE 1998 14 §:n mukaan.

Jos urakoitsija esittää käytettäväksi kokonaan toista tuotetta sopimusasiakirjoissa määritellyn tuotteen tilalle, tuotteen vaihtaminen tulee perustella. Urakoitsijan on osoitettava, että vaihdettu tuote vastaa urakka-asiakirjojen mukaista tuotetta, myös CE-merkintä, yms.

kelpoisuuksiltaan. Lisäksi vaihtamisen seuraukset kokonaisuuteen tulee tarkistaa. Urakoitsijan on hankittava vaihdolle etukäteen rakennuttajan kirjallinen hyväksyntä. Rakennuttajan hyväksyntä ei poista urakoitsijan vastuuta vaihtamisesta tuotteista.

Esitys vaihtamisesta tulee tehdä riittävän ajoissa, jotta mahdollinen vaihto ei aiheuta aikatauluviivytyksiä. Tuotteen vaihtamisesta rakennuttajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, kuten tuotteen tarkastamisesta johtuvasta konsulttityöstä vastaa urakoitsija, myös siinä tapauksessa, ettei tuotetta vaihdeta.

## 6. Asiakirjat

### 6.1 Tarjouspyyntöasiakirjat

KVR-urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyyntökirjeen liitteenä olevassa asiakirjaluettelossa. Urakkatarjouksen antajan on tarkistettava, että toimitus vastaa asiakirjaluetteloa ja ilmoitettava mahdollisista puutteista välittömästi rakennuttajalle.

Tarjouspyyntöasiakirjat luovutetaan KVR-urakoitsijalle maksutta yhtenä sarjana. Tarvitsemansa lisäkopiot urakoitsija hankkii kustannuksellaan.

### 6.2 Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys

Urakkasopimus laaditaan RT 80278 mallin mukaan.

Urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660 sopimusasiakirjoissa ilmenevin poikkeuksin.

Urakkasopimuksen liitetään tämä urakkaohjelma liitteineen. Tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäkirjeet, tarjous, mahdolliset suunnitelmakatselmuspöytäkirjat, mahdolliset viitesuunnitelmat, suunnitteluohjeet, muutostöiden yksikköhintaluettelo ja muut asiakirjat.

#### Pätevyysjärjestys

- 1 Urakkasopimus
- 2 Urakkaneuvottelun pöytäkirja
- 3 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998
- 4 Tarjouspyyntö
- 5 Urakkaohjelma
- 6 Turvallisuusasiakirja
- 7 Vastuunjakotaulukko
- 8 Maksuerätaulukko

## 7. Urakka-aika

### 7.1 Rakennusaika

Sopimuksen mukainen toteutussuunnittelu on lupa aloittaa, kun KVR- urakkasopimus on allekirjoitettu.

Suunnittelu tulee kuitenkin aloittaa viimeistään 2 viikon kuluttua siitä, kun sopimus on allekirjoitettu.

KVR-urakoitsijan on aloitettava rakennustyöt viipymättä sen jälkeen, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman.

Kohteen tulee olla täysin valmis viimeistään **30.6.2026**

### 7.2 Välitavoitteet

Ei asetettu

### 7.3 Työaika

Rakennuttaja ei aseta rajoituksia työmaalla noudatettavaan työaikaan.

### 7.4 Viivästyminen

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisesta ajankohdasta peritään viivästyssakkoa kultakin työpäivältä, kuitenkin enintään 50 työpäivältä. Viivästyssakon määrä työpäivältä on **0,05 %** arvonlisäverottomasta urakkahinnasta laskettuna.

Kohdassa 8.3 mainitun välitavoitteen osalta viivästys sakko on **0,05 %** työpäivältä enintään 75 työpäivältä. Välitavoitteen osalta peritty viivästyssakko ei vähennä valmistumisen viivästyessä perittäviä viivästys sakkoja.

## 8. VASTUUVELVOITTEET

### 8.1 KVR-urakoitsijan erityiset vastuuelvoitteet

KVR-urakoitsijalta edellytetään ennen tarjouksen antamista hankkineen sellaiset tiedot ja tutkineen kaikki seikat, joilla tarjouspyyntöasiakirjojen mukaan on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta. Edellinen koskee myös KVR-urakoitsijan suunnittelijoita ja aliurakoitsijoita.

## 8.2 Takuu aika

Takuu aika on rakennuskohteen hyväksytystä vastaanottotarkastuksesta lukien 24 kuukautta.

Takuuajan puolella välissä pidetään välitarkastus, jossa havaitut takuuajan vastuuseen kuuluvat virheet tulee korjata sovittuna määräaikaan.

Vesikatkon vedeneristystöille ja -materiaaleille vaaditaan lisäksi rakennuttajan hyväksymä ja nimiin asennettu kymmenen vuoden (kattoliiton takuu ehtojen mukainen) nimitakuu. Takuutodistus tulee luovuttaa rakennuttajalle vastaanottotarkastuksessa.

Takuu aika pitää sisällään kaikki urakkaan kuuluvien koneiden ja laitteiden määräaikaistarkastukset, huollot, korjaukset yms.

## 8.3 Vakuudet

Sopimuksen täyttämien vakuudeksi urakoitsijan tulee luovuttaa tilaajalle suunnittelu- ja rakennusajan vakuudeksi pankin tai vakuutuslaitoksen antaman omavelkaisen takauksen, jonka suuruus on 10 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta ja takuuajan vakuudeksi vastaavan 2 % vakuuden. Takuuajan vakuus on oltava voimassa 2 v + 3 kk hyväksytystä luovutuspäivämäärästä lukien. Vakuus kattaa myös mahdolliset lisä- ja muutostyöt, sekä vastuun KVR-suorituksen toimivuudesta.

## 8.4 Vakuutukset

KVR-urakoitsija ottaa rakennuskohteelle YSE 38§:n mukaisen rakennustyövakuutuksen koko rakennustyön osalta. Vakuutus tulee ottaa rakennuttajan nimiin ja sen tulee joka hetki vastata vähintään rakennuskohteen sen hetkistä täyttä *arvonlisäverollista / arvonlisäverotonta* arvoa.

Vakuutuksen tulee kattaa sivu-urakat ja rakennuttajan hankinnat. Vakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 0,5 % pääurakoitsijan urakkahinnasta.

Jokaisella työmaalla toimivalla urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus.

# 9 RAKENNUSTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

## 9.1 Urakkahinnan muodostuminen

Tarjoushinnassa on eroteltava arvonlisäveroton hinta ja arvonlisävero. Urakkasopimukseen merkitään urakan kokonaishinta arvonlisävero eritellen.

Rakennuttaja ei ole arvonlisäverolain 8 c §:ssä tarkoitettu ostaja, näin ollen urakkahinta maksetaan arvonlisäverollisena.

## 9.2 Urakkahinnan maksaminen

### 9.2.1 Maksuerätaulukko

Urakkasopimukseen liitetään ao. urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa laadittu työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko. Jokaiseen maksuerään tulee sisältyä sekä tarvikkeiden hankinta ja asennus.

### 9.2.2 Ensimmäinen maksuerä

Ensimmäisen maksuerän suuruus on enintään 5 % urakkahinnasta. Tämän maksuerä maksetaan urakoitsijalle, kun urakkasopimus on allekirjoitettu, rakennustyövakuutus on otettu, urakkasopimuksen mukainen vakuus on luovutettu rakennuttajalle ja työ aloitettu sekä työaikataulu, laatu- ja kosteudenhallintasuunnitelma on laadittu hyväksytysti.

### 9.2.3 Loppuerä

Viimeinen maksuerä on vähintään 10 % urakkahinnasta. Maksuerä maksetaan, kun urakka on vastaanotettu, puutteet on korjattu ja takuuajan vakuudet sekä luovutusasiakirjat (sisältäen käyttö- ja huolto-ohjeet) on luovutettu rakennuttajalle.

### 9.2.4 Maksuaika ja viivästyskorko

Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan, kun lasku on esitetty rakennuttajalle ja vastaava sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi. Tilaajan nimeämä valvoja toteaa, milloin maksuerän perusteena oleva työvaihe on tehty.

Jos rakennuttaja ei 30 vuorokauden kuluessa ole täyttänyt maksu velvollisuuttaan, hän maksaa urakoitsijalle sanotun määräajan ylittäneeltä ajalta maksamattomalle määrälle

lasketun viivästyskorkolain kulloinkin voimassa olevan vuotuisen viivästyskoron maksun tapahtumiseen saakka.

Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästyttämisestä on vastuussa urakoitsija.

### 9.2.5 Hintasidonnaisuudet

Valtiovallan lainsäädännöllisten toimenpiteiden katsotaan tulleen asianosaisten tietoon, kun ne on julkaistu Suomen säädöskokoelmassa. Palkkojen, sosiaali- tai muiden vastaavien kustannusten muutokset eivät vaikuta urakkahinnan suuruuteen.

### 9.2.6. Muutos- ja lisätyöt

#### 9.2.7 Muutostyöt ja -hinnat

Muutos- ja lisätyöissä noudatetaan YSE 44 §:n mukaista menettelyä. Yleiskustannuslisänä rakennusteknisissä töissä käytetään 12 %

### 9.2.8 Yksikköhinnat

Urakkasopimukseen liitetään urakkasopimuksen laadintavaiheessa tarkistettava yksikköhintaluettelo, jonka mukaisin hinnoin ja periaattein mahdolliset muutostyöt suoritetaan.

Urakoitsijan tulee täyttää yksikköhintaluettelo ja toimittaa se rakennuttajalle urakkatarjouksen liitteenä. Yksikköhintojen käyttöperiaatteet ovat tarkemmin yksikköhintaluettelon kansilehdellä.

## 10 VALVONTA

### 10.1 Rakennuttaja organisaatio ja valtuudet

Urakkasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää Antti Tuomaala

Turvallisuuskoordinaattorina toimii Vesa Hyrkäs

## 10.2 Rakennuttajan valvonta

Rakennuttaja suorittaa laadunvalvontaa YSE 60-62 §:n mukaisesti.

Rakennuttaja asettaa työmaata valvomaan rakennustöiden valvojan, LVI-töiden valvojan ja sähkö/ rakennusautomaatiotöiden valvojan.

Rakennustöiden valvoja toimii osapäiväisenä paikallisvalvojana. Valvojan tehtävät määräytyvät tehtäväluettelon RT 16-11121 mukaisesti. Valvonnan suoritusta varten laaditaan erillinen valvontasuunnitelma, jossa on esitetty valvonnan tarvitsemat dokumentit ja yhteystiedot.

## 11. TYÖMAA HALLINTO JA TOIMITUKSET

### 11.1 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet

KVR- urakoitsijalla tulee olla työmaalla rakennusvalvonnan hyväksymä vastaava työnjohtaja.

KVR-urakoitsijan tulee ilmoittaa rakennuttajalle työmaan työsuojeluorganisaatio ja työmaan työturvallisuudesta vastaava vastuuhenkilö.

### 11.2 Työvoima

Rakennuttaja edellyttää, että jokaisella työmaalla työskentelevällä on voimassa oleva työturvallisuuskortti.

Työntekijöillä tulee olla työnsä vaatimat todistukset, kuten tulitöissä tulityökortti, voimassa koko työskentelyn ajan.

Aliurakoitsijoiden hyväksynnän osalta noudatetaan, mitä YSE 7 §:n 3. momentissa on sanottu.

Tämän lisäksi rakennuttaja vaatii, että ennen yksittäistä aliurakkasopimuksen solmimista urakoitsija esittää rakennuttajalle tilaajavastuulain mukaiset selvitykset aliurakoitsijoista. Rakennuttajalla on oikeus hylätä aliurakoitsija puuttuvien selvitysten tai asiakirjoista ilmenevien laiminlyöntien perusteella. Poikkeuksena lähetettyjen työntekijöiden A1-todistus, joka tulee toimittaa viimeistään työn alkaessa. Rakennuttaja edellyttää, että lähetettyjen työntekijöiden A-todistusten toimittamista varten aliurakkasopimukseen kirjataan purkuehto.

### 11.3 Henkilötunnisteet, kulkuluvat ja työntekijöiden perehdyttäminen

Rakennuttaja edellyttää lakisääteisten kuvallisten henkilötunnisteiden ehdotonta käyttöä työmaalla. Tunnisteessa tulee olla näkyvillä veronumero. Henkilön tiedot tulee löytyä myös veronumerorekisteristä. Rakennuttaja edellyttää, että vaadittavat tiedot kaikista hankkeen urakoitsijoista ovat keskitetysti saatavissa esimerkiksi Veronumero.fi tai vastaavan palvelun kautta.

Rakennuttaja velvoittaa KVR- urakoitsijan huolehtimaan, että jokaisella työmaalla työskentelevällä on kulkulupa kyseiselle työmaalle sekä kuvallinen henkilötunniste, josta käy ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työsuorittaja,

työntekijän veronumero sekä työnantajan nimi. Kuvallinen henkilötunniste tulee olla näkyvillä työntekijän liikkuaessa työmaalla.

Rakennuttaja seuraa kuvallisten henkilötunnisteiden ja kulkulupien voimassaoloa muun muassa tarkastuksilla. Henkilöt, jotka rikkovat määräystä kuvallisten tunnisteiden ja kulkulupienkäytöstä toistamiseen annettujen varoitustenkin jälkeen, poistetaan työmaalta.

KVR- urakoitsija myöntää työmaalle kulkulupia sekä ylläpitää kulkulupaluetteloa.

Lisäksi KVR- urakoitsija ylläpitää ajantasaista luetteloa yhteisellä rakennustyömaalla työskentelevistä henkilöistä. Luetteloon tulee merkitä työntekijän etu- ja sukunimi, syntymäaika, veronumero, työntekijän työnantajan nimi ja y-tunnus tai sitä vastaava ulkomainen tunniste. Tämän lisäksi luettelossa pitää ilmetä työmaalla työskentelyn alkamis- ja päättymispäivämäärä sekä työntekijöiden lähettämisestä annetun lain mukaisesti edustajan nimi ja yhteystiedot Suomessa.

Suomessa työskentelevillä ulkomaalaisilla on oltava suomalainen eläkevakuutus tai voimassa oleva E101- tai A1-todistus ennen kuin kulkulupa voidaan myöntää. EU:n ulkopuolisilta kansalaisilta edellytetään lisäksi voimassa olevaa työlupaa.

KVR-urakoitsija vastaa, että työmaalla työskentelevät henkilöt perehdytetään asianmukaisesti ennen työskentelyn aloittamista. Perehdytyksessä on huomioitava muun muassa työturvallisuusriskit ja perehdyttävien kielitaito. Perehdyttäminen ja sen sisältö dokumentoidaan. Jokaiselle perehdytettävälle luovutetaan työntekijän turvaohje, jonka kukin työntekijä kuittaa saaduksi.

#### **11.4 Kirjaukset**

KVR-urakoitsijan on pidettävä asianmukaista numeroiduin sivuin varustettua työmaapäiväkirjaa, jonka valvoja säännöllisesti kuittaa saaneensa tiedoksi. Työmaapäytäkirja, tehdään kahtena kappaleena, joista toinen jää rakennuttajalle ja toinen urakoitsijalle.

#### **11.5 Työmaakokoukset**

Työmaakokouksia pidetään noin kerran kuukaudessa.

#### **11.6 Urakoitsijoiden yhteiset toimitukset**

KVR- urakoitsijan velvollisuutena on valvoa ja ohjata työmaan yhteistoimintaa. Tätä varten KVR-urakoitsijan on pidettävä tarvittaessa yhteistoimintakokouksia. Jos käsiteltävänä on myös rakennuttajan toimenpiteitä edellyttäviä asioita, kokoukseen on pyydyttävä rakennuttajan edustaja.

#### **11.7 Viranomaistarkastukset**

KVR-urakoitsijan on pidettävä rakennusvalvontaviranomaisten edellyttämää rakennustyön tarkastuskirjaa

#### **11.8 Urakoitsijatietojen ilmoittaminen**

Rakennuttaja ilmoittaa rakennusalan tiedonantovelvollisuuden perusteella solmimiensa urakkasopimusten tiedot verohallinnolle ja edellyttää, että KVR-urakoitsija ilmoittaa vastaavat tiedot kaikkien alihankkijoidensa osalta verohallinnon tiedonantovelvollisuuden mukaisesti.

KVR-urakoitsija on velvollinen ilmoittamaan kaikki yhteisellä työmaalla työskentelevät työntekijät kuukausittain verohallinnolle tiedonantovelvollisuuden täytyessä.

## 12. VASTAANOTTOMENETTELY

### 12.1 Vastaanottotarkastus

Vastaanottotarkastus suoritetaan YSE 98:n mukaisesti

### 12.2 Urakkasuorituksen tarkastus

KVR- urakatöiden osalta suoritetaan erillinen urakkasuoritusten tarkastus ennen varsinaista rakennuskohteen vastaanottotarkastusta.

### 12.3. Tarkastuskustannukset

Kumpikin osapuoli vastaa sopimuksenmukaisten tarkastusten kustannuksista. Jos kuitenkin joudutaan pitämään uusinta tarkastuksia KVR-urakoitsijan suorituksen virheiden vuoksi, niin rakennuttaja veloittaa KVR- urakoitsijalta uusintatarkastuksesta aiheutuneet kustannukset seuraavasti:

- ensimmäinen jälkitarkastus: veloitusetta
- toinen jälkitarkastus, veloitusetta
- kolmas jälkitarkastus 1000,00 €
- seuraava jälkitarkastus 1000,00 € / tarkastus

### 12.4 Toimintakokeet

Putki-, ilmanvaihto-, rakennusautomaatio- ja sähkötöiden osalta on suoritettava urakkarajaliitteen mukaisesti toimintakokeet 4 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta.

### 12.5 Luovutusasiakirjat

KVR- urakoitsija luovuttaa ennen vastaanottotarkastusta tilaajalle seuraavat asiakirjat urakkaohjelmassa mainittujen asiakirjojen lisäksi:

- tarkepiirustukset ja lopullisia asennuksia vastaavat asennuspiirustukset
- viranomaisten leimoilla varustetut lupapiirustukset ja niihin liittyvät luvat
- viranomaisten tarkastusasiakirjat
- käyttö- ja huolto-ohjeet sekä takuutodistukset
- talotekniikkasuunnitelmat

Rakennustyön tarkastusasiakirjan on tarvittaessa tarkastusmerkinnöin varustettuna oltava vastaanottotarkastuksessa luovutettavissa.

### 12.6 Käytön opastus

KVR- urakoitsijan tulee järjestää opastus rakennuksen käyttöhenkilökunnalle. Käytön opastus on tarkemmin selostettu urakkarajaliitteessä.

## 13. ERIMIELLISYYDET

### 13.1 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimiellisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisillä neuvotteluilla.

Tässä sopimuksesta aiheutuvat ristiriidat ratkaistaan lopullisesti Oulun käräjäoikeudessa.

## 14. URAKOITSIJAN VALINTAPERUSTEET

### 14.1 Tarjouksen hylkääminen

Tarjous voidaan hylätä, jos se ei ole tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti tai jos se sisältää omia ehtoja.

### 14.2 Tarjouksen vertailuperusteet

Tarjouksista hyväksytään hinnaltaan rakennuttajalle kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.

### 14.3 Vaihtoehtotarjoukset

Tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen lisäksi urakoitsija voi antaa vaihtoehtotarjouksen. Vaihtoehtotarjous annetaan erillisenä, ja siitä on käytävä selvästi ilmi, miltä osin vaihtoehtotarjous poikkeaa tarjouspyynnön mukaisesta ratkaisusta.

## 15. TARJOUS

### 15.1 Tarjouksen muoto

Urakkatarjouksen tulee olla asiakirjojen mukainen ja se tulee jättää 3.4.2025 kello 14:00

Tarjoukseen on liitettävä pyydetyt erittelyt ja todistukset

### 15.2 Tarjoukseen liitettävät todistukset

Ennen kuin rakennuttaja tekee sopimuksen, urakoitsijan on toimitettava tilaajavastuulain edellyttämät selvitykset ja todistukset. Selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia. Rakennuttaja ei hyväksy sellaista urakoitsijaa, joka ei ole toimittanut edellä mainittuja selvityksiä.

Jos KVR-urakoitsijalla on 500 € tai enemmän verovelkaa, on tästä esitettävä verohallinnon hyväksymä maksusuunnitelma. Maksusuunnitelma laaditaan myös työeläkemaksuveloista.

Jos KVR-urakoitsijana tai sen aliurakoitsijaketjuun kuuluvana aliurakoitsijana on ulkomaalainen yritys, on tilaajavastuulain 5§ ja 5 a§:n tarkoittamat tiedot toimitettava yrityksen kotimaan lainsäädännön mukaisella rekisteriotteella tai vastaavalla luotettavalla selvityksellä. Tämän lisäksi todistuksista tulee esittää auktorisoidut suomenkieliset tai ruotsinkieliset käännökset asian luotettavan selvittämisen edellyttämässä laajuudessa. Jos ulkomaisella yrityksellä on suomalainen y-tunnus, tulee yrityksen toimittaa tilaajavastuulain edellyttämät tiedot sekä Suomesta että yrityksen kotimaasta.

### 15.3 Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on syntynyt allekirjoitettu urakkasopimus työn suorittamisesta, kuitenkin enintään yhden kuukauden tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä lukien.

Rakennuttaja ilmoittaa tarjouksen tehneille urakkasopimuksen syntymisestä.

#### 15.4 Tarjouksen tekeminen

Tarjouksen tulee saapua rakennuttajalle sähköpostitse viimeistään annettuna ajankohtana.

#### 15.5 Lisätiedot

Jos tarjouspyyntöasiakirjoissa esiintyy epäselvyyksiä, niistä tulee kirjallisesti ilmoittaa rakennuttajalle viimeistään 10 vrk ennen laskenta-ajan päättymistä. Epäselvyyksien johdosta annettavat lisäselvitykset tulee rakennuttaja kirjallisesti toimittamaan kaikille urakkalaskentaan osallistuville urakoitsijoille. Muita lisätietoja ei katsota rakennuttajaa sitoviksi.

lissä 11.3.2025

.....  
Allekirjoitus

Liitteet: