

Oy Granilla AB
Mätäskuja 2
02700 Kauniainen



URAKKAOHJELMA

Vesikaton uusiminen

SISÄLLYSLUETTELO

1. RAKENNUSHANKKEEN YHTEYSTIEDOT	5
1.1. RAKENNUSKOHDE	5
1.2. TILAAJA	5
1.3. SUUNNITTELIJAT JA VALVOJAT	5
1.3.1. RAKENNESUUNNITTELU	5
1.3.2. RAKENNUTTAJAKONSULTTI JA VALVOJA	5
2. RAKENNUSKOHDE.....	6
3. URAKKAMUOTO JA SOPIMUSEHDOT	6
3.1. MAKSUPERUSTE.....	6
3.2. MUUTOS- JA LISÄTYÖT	6
3.3. URAKKASUHTEET	6
3.4. URAKKASOPIMUSASIAKIRJAT	7
4. TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA.....	7
4.1. TOTEUTUSTA JA YHTEISTOIMINTAA KOSKEVAT OHJEET	7
4.2. TYÖAIKATAULU	7
4.3. TYÖMAAJÄRJESTELYT	8
4.4. SOPIMUS- JA SUUNNITELMAKATSELMUS	8
4.5. ERITYISET KATSELMUKSET JA MITTAUKSET.....	9
4.6. LUVAT	9
4.7. SUUNNITELMAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN	9
5. LAATU	10
5.1. URAKOITSIJAN LAADUNVARMISTUS JA VALVONTA	10
5.2. VAIHTOEHTOISET TUOTTEET	11
5.3. TYÖMALLIT	11
5.4. RAKENNUSTUOTTEIDEN CE-MERKINNÄT JA KELPOISUUDEN TOTEAMINEN	11
6. YMPÄRISTÖ.....	11
6.1. YMPÄRISTÖN SUOJELU	11
6.2. IRROTETTAVAT AINEKSET JA PURKUJÄTE	12
6.3. HAITTA-AINEET	12
6.4. ONGELMAJÄTE	12
7. ASIAKIRJAT	12
7.1. TARJOUSPYYNTÖASIAKIRJAT	12
7.2. URAKKASOPIMUSASIAKIRJAT JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS.....	12
7.3. ASIAKIRJOJEN JULKISUUS	13
7.4. LUOVUTUSASIAKIRJAT	13
8. URAKKA-AIKA.....	13
8.1. TÖIDEN ALOITUS	13
8.2. RAKENNUSAIKA	13
8.3. TYÖAIKA	13
8.4. VIIVÄSTYMINEN	14



8.5.	VÄLITAVOITTEIDEN VALMISTUMINEN	14
8.6.	VASTAANOTTOTARKASTUS	15
8.7.	TARKASTUSKUSTANNUKSET	15
9.	VASTUUVELVOITTEET	15
9.1.	TAKUUAIKA	15
9.2.	URAKOITSIJAN VAKUUEDET	16
9.3.	VAKUUTUKSET	16
9.4.	RAKENNUTTAJAN VAKUUEDET	16
10.	RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS	17
10.1.	URAKKAHINNAN MUODOSTUMINEN	17
10.2.	URAKKAHINNAN MAKSAMINEN JA MAKSUERÄTAULUKKO	17
10.3.	HINTASIDONNAISUUDET	17
10.4.	LISÄ- JA MUUTOSTYÖT	17
10.4.1.	MUUTOSTYÖTARJOUS JA -HINNAT	18
10.4.2.	ERILLIS- JA YKSIKÖHINNAT	18
11.	VALVONTA JA RAKENNUTTAJA	19
11.1.	RAKENNUTTAJAN ORGANISAATIO JA VALTUUEDET	19
11.2.	RAKENNUSLUPA	19
11.3.	RAKENNUTTAJAN VALVONTA	19
11.4.	SUUNNITTELIJOIDEN LAADUNVALVONTA	19
11.5.	TYÖMAAN ALOITUSKATSELMUS	19
11.6.	SÄHKÖ JA VESI	19
11.7.	MÄÄRÄLASKENTA	19
12.	TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET	20
12.1.	RAKENNUTTAJAN ORGANISAATIO JA VALTUUEDET	20
12.2.	VALVONTA JA LAITEHYVÄKSYNNÄT	20
12.2.1.	ASENNUSTYÖN VALVONTA JA VALVONTA-ASIAKIRJAT	20
12.3.	URAKOITSIJAN ORGANISAATIO JA VALTUUEDET	20
12.4.	TYÖVOIMA JA KULKULUVAT	20
12.5.	RAKENNUSTYÖN TIEDONANTOVELVOLLISUUS	21
12.6.	TYÖMAAPÄIVÄKIRJA JA KIRJAUKSET	21
12.7.	TYÖMAAKYLTTI	21
12.8.	KOKOUKSET JA KATSELMUKSET	21
12.8.1.	TYÖMAAKOKOUKSET	21
12.9.	VIRANOMAISTARKASTUKSET	22
12.10.	TIEDOTTAMINEN	22
12.11.	VARTIOINTI, TURVALLISUUS JA LUKITUSASIAKIRJAT	23
13.	ERIMIELISYYDET	23
13.1.	REKLAMAATIOT	23
13.2.	RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN	23
14.	TARJOUS	23
14.1.	TARJOUKSEN MUOTO	23
14.2.	TARJOUKSEN TEKEMINEN	23
14.3.	VAIHTOEHTOISET TARJOUKSET	23
14.4.	TARJOAJAN SOVELTUVUUS	23
14.5.	TARJOUKSEN LIITTEET	23
14.6.	TARJOUKSEN VOIMASSAOLOAIKA	23



14.7.	TARJOUSTEN AVAUS	24
14.8.	TARJOUSTEN KÄSITTELY	24
14.9.	TARJOUKSEN HYVÄKSYMINEN	24
14.10.	TARJOUKSEN HYLKÄÄMINEN.....	24
14.11.	LISÄTIEDOT	24



1. RAKENNUSHANKKEEN YHTEYSTIEDOT

1.1. RAKENNUSKOHDDE

Oy Granilla Ab
Mätäskuja 2
02700 Kauniainen

1.2. TILAAJA

Oy Granilla Ab (Y-tunnus: 0359005-0)
c/o Retta Services Oy
Valimotie 17-19
00380 Helsinki

Hallinnollinen isännöitsijä Martin Bruun
010 2289 947
martin.bruun@retta.fi

Tekninen Isännöitsijä Mikko Rajakenttä
010 228 6296
mikko.rajakentta@retta.fi

1.3. SUUNNITTELIJAT JA VALVOJAT

1.3.1. RAKENNESUUNNITTELU

Insinööritoimisto Aavat Oy
Lars Sonckin kaari 16
02600 Espoo

Juho Mäki
050 5700 768
juho.maki@aavat.fi

1.3.2. RAKENNUTTAJAKONSULTTI JA VALVOJA

Insinööritoimisto Aavat Oy
Lars Sonckin kaari 16
02600 Espoo

Ville Moisio
050 324 2430
ville.moisio@aavat.fi



2. RAKENNUSKOHDE

Oy Granilla Ab
Mätäskuja 2
02700 Kauniainen

Kiinteistötunnus	235-8-1081-1
Valmistumisvuosi	1992
Rakennuksia	3 kpl
Kerroksia	2 kpl
Huoneistojen lukumäärä	18 kpl
Huoneistoala	1074 m ²
Rakennustilavuus	3990 m ³

Lämmitysjärjestelmä	Kaukolämpö, vesikiertoinen patterilämmitys
Ilmanvaihtojärjestelmä	Koneellinen poisto

3. URAKKAMUOTO JA SOPIMUSEHDOT

Urakkamuoto on kiinteähintainen kokonaishintaurakka. Urakka sisältää kohteen vesikattojen saneeraustyöt liittyvine töineen. Urakkaan kuuluvat työt ovat esitetty tarkemmin työselityksissä sekä suunnitelmapiirustuksissa.

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 putteiden korjaukset takuuajoina.

3.1. MAKSUPERUSTE

Urakan maksuperusteena on kokonaishintaurakka, joka on jaettu maksueriin. Urakoitsija tekee esityksen maksueristä sopimusvaiheessa ja hyväksyttää sen tilaajalla. Maksuerät maksetaan valvojan hyväksytyä maksuerät.

3.2. MUUTOS- JA LISÄTYÖT

Määrien muutoksiin ja muutos- ja lisätöihin sovelletaan ensisijaisesti urakkasopimukseen liitettävässä yksikkö- ja lisähintaluetteloissa annettuja yksikköhintoja. Yksikköhinta sisältää yleiskulut, työnjohdon, sosiaalikulut ja arvonlisäverot, työn ja työn tekemiseen tarvittavat aineet ja tarvikkeet sekä muut kulut ja koneet ja laitteet, jotka ovat työsuorituksen tekemiseksi tarpeellisia.

Annettua yksikköhintaa käytetään määrien muuttuessa. Samaa yksikköhintaa käytetään määrien lisääntyessä tai vähentyessä, veloituksessa tai hyvityksessä.

3.3. URAKKASUHTEET

Urakka on kokonaisurakka ja sen urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja asettaa vastaavan työnjohtajan sekä vastaa työturvallisuudesta. Tilaaja on sopimussuhteessa vain pääurakoitsijaan.

Urakoitsija voi teettää osan työselityksessä esitetystä töistä aliurakkana. Aliurakoitsija ei saa siirtää työtä edelleen omalle aliurakoitsijalle. Aliurakoitsijat on hyväksyttävä rakennuttajalla



hyvissä ajoin ennen töiden tilaamista. Hyväksyttäväksi esitettävien aliurakoitsijoiden osalta on toimitettava voimassa olevat tilaajavastuulain edellyttämät todistukset.

Aliurakoinnin ketjuttaminen on kielletty. Erityistöiden yksinkertainen ketjuttaminen voidaan sallia tapauskohtaisesti erillisen urakoitsijälähtöisen esityksen arvioinnin ja hyväksymisen jälkeen.

3.4. URAKKASOPIMUSASIAKIRJAT

Urakasta tehdään sopimus urakkasopimuslomakkeelle (RT-80260 1998) ja noudatetaan siinä esitettyjä sopimusehtoja sekä rakennusalan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998).

4. TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA

4.1. TOTEUTUSTA JA 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 työmaajärjestelyitä.

Pääurakoitsija huolehtii eri työvaiheiden yhteensovittamisesta. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset.

4.2. TYÖAIKATAULU

Urakoitsijan on laadittava yleisaikataululuonnos rakennuttajalle ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista. Urakoitsijan on laadittava yhdessä rakennuttajan kanssa YSE 5 §:n mukainen lopullinen aikataulu kolmen viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta.

Aikataulusta tulee ilmetä työvaiheet viikoittain. Aikataulun toteutumista seurataan työmaakokouksissa. Työaikataulu hyväksytään yhteisesti noudatettavaksi. Muutoksia aikatauluun voidaan tehdä vain työvaiheiden tarkennuksien osalta yhteisesti sopimalla työmaakokouksessa. Työaikatauluun merkitään urakkaneuvottelussa mahdollisesti sovitut talokohtaisien välitavoitteiden sakolliset valmistuspäivämäärät. Urakka-aika/porras tulee olla mahdollisimman lyhyt.

Vastaanottoon liittyvät rakennustekniset tarkastukset sekä tarvittavat toimintakokeet, mittaukset ja säädöt sekä muut tarkastukset tulee ottaa huomioon työaikataulua laadittaessa. Urakoitsijan on otettava huomioon aikataulua laatiessaan, että urakoitsijan on järjestettävä itselleluovutustarkastus viimeistään 2 viikkoa ennen kohteen luovutusta rakennuttajalle. Itselleluovutustarkastuksesta on toimitettava pöytäkirja valvojalle.

Aikataulun laadinnassa ja työvaiheiden järjestyksessä urakoitsijan on huomioitava mahdollisuuksien mukaan rakennuttajan toivomukset. Aikataulussa tulee näkyä kaikkien urakoitsijoiden työvaiheiden kestot, eri työvaiheiden keskinäiset riippuvuudet ja aikataulun toteutumisen kannalta kriittiset työvaiheet. Aikataulu liitetään urakkasopimukseen osapuolia sitovana asiakirjana, ja sen toteutumista seurataan työmaakokouksissa.



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 liikenne olosuhteisiin työmaalla ja ympäristössä.

Työmaajärjestelyissä on huomioitava mm. seuraavat asiat:

- Rakennusjätteitä ei varastoida työkohteessa.
- Työnalaiset kohteen osat tulee erottaa rakennuksen käytössä olevista osista
- Työn suorittamisen aiheuttamasta siivouksesta on huolehdittava jatkuvasti, erityisesti kulkuväylillä.
- Normaalisissa työssä tarvittavan veden ja sähkövirran kustantaa rakennuttaja, ja sähkövirta on otettava kiinteistön sähkölaitteista (ei asuntojen)
- Purettavaksi ja/tai poistettavaksi tulevat rakenteiden osat jäävät urakoitsijan omaisuudeksi, ja ne tulee välittömästi poistaa kiinteistön alueelta
- Urakkahintaan sisältyy liittymissä tarvittavat työt, vaikka ne olisivat tontin rajojen ulkopuolella
- Kulutiet, ja työnaikaiset erillisväylät, on aina pidettävä avoimina huollon, asukkaiden ja hälytysajoneuvojen tarvetta varten
- Työntekijöiden autoja ei saa säilyttää tontilla, tai asiasta sovitaan erikseen selonottoneuvotteluissa.

Urakoitsijoiden on laadittava ja toimitettava työmaan aluesuunnitelma sekä sääsuojasuunnitelma rakennuttajalle hyväksyttäväksi kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoituksesta. Aluesuunnitelmasta tulee ilmetä mm. työmaan tarvitsemien varasto- ja sosiaalikonnttien sijoitus, työalueet, varastoalueet, kulutiet työalueille ja asukkaille sekä jätehuollolle. Työmaajärjestelyjä tarkennetaan aloituskokouksessa. Rakennuksessa asutaan koko urakan ajan ja tämän vuoksi urakoitsijan tulee kiinnittää erityistä huomiota pihallaliikkujien turvallisuuteen. Kaikkien kulkuväylien (työnaikaiset kulkuväylät) tulee olla koko ajan siistejä ja turvallisia.

Urakoitsija on velvollinen ilmoittamaan välittömästi havaitsemistaan epäkohdista tai päällekkäisyyksistä. Urakoitsijan on esitettävä urakkatarjouspyyntöasiakirjoista poikkeavat tilatarpeensa urakkatarjouksessaan. Järjestelyistä tulee olla selostus ja piirros työmaan järjestelysuunnitelmassa. Suunnitelma tulee olla laadittu ennen töiden aloittamista.

4.4. SOPIMUS- JA SUUNNITELMAKATSELMUS

Urakoitsijan on viimeistään selonottoneuvottelussa ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista ilmoitettava rakennuttajalle kirjallisesti sopimusasiakirjoja, laitteita, tarveaineita ja suunnitelmaa koskeva eriävä mielipiteensä sekä huomautuksensa piirustuksissa ja työselityksissä mahdollisesti ilmenevistä epäselvyyksistä ja ristiriitaisuuksista ja riskeistä. Tämän jälkeen rakennuttajan tulkinta on urakoitsijaa sitova. Sopimuskatselmus pidetään tarvittaessa ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista.

Ensimmäinen suunnitelmakatselmus pidetään ennen sopimuskatselmusta ja tarvittaessa suunnitelmakatselmus pidetään myös ennen yksittäisen työvaiheen aloittamista suunnitelmavalmiuden toteamiseksi sekä suunnitelmien toimittamisen sopimiseksi. Ensimmäisen sopimus- ja suunnitelmakatselmuksen kutsuu koolle valvoja.



Suunnitelmakatselmukseen osallistuvat urakoitsija, suunnittelijat ja rakennuttajan edustajat. Suunnitelmakatselmuksen tarkoituksena on tulkita suunnitelman epäselvyyksiä. Suunnitelmakatselmuksen tulkinnoilla ei ole vaikutusta urakoitsijalle suoritettaviin maksuosuuksiin.

Työn aikana suunnitelmakatselmuksia pidetään tarvittavassa laajuudessa. Urakoitsija laatii viikkoa ennen töiden käynnistymistä tarkastusasiakirjan erikseen putki- ja rakennusteknisistä töistä ja hyväksyttää nämä valvojalla ja suunnittelijoilla.

4.5. ERITYISET KATSELMUKSET JA MITTAUKSET

Rakennuspaikalla pidetään vähintään seuraavat katselmuksia:

- työmaan aloitus- ja ympäristön katselmus, jossa rakennusalue luovutetaan urakoitsijan käyttöön työn toteutusta varten. Aloitus katselmuksen kutsuu koolle pääurakoitsija vähintään kahta (2) viikkoa ennen töiden aloittamista rakennusalueella
- sääsuojan pystytys katselmus
- työvaihetarkastus purkutöiden jälkeen
- purkutöiden jälkeen tehdään rakenteiden ns. pohjakatselmus jossa käydään läpi suunnitelmien mukaiset esityöt ja selvitetään lisäksi tarvittavat lisätyöt sekä näiden toteutustapa
- höyrynsulkujen, lämmöneristysten ja aluskatteiden asennustapatarkastukset
- aluskatteen/aluskerrin tarkastus ennen rivipeltien asennusta
- pääurakoitsija vastaa em. katselmuksista, tarkastuksista ja muista suunnitelmissa esitetyistä tarkastuksista ja mittauksista. Pääurakoitsija kutsuu valvojat katselmuksiin ja tarkastuksiin vähintään 2 työpäivää etukäteen.

Valvoja laatii em. katselmuksista ja tarkastuksista muistiot. Pääurakoitsija laatii sääsuojan/telineiden pystytyspöytäkirjan.

Urakoitsija on velvollinen videokuvaamalla tai muulla todistettavalla tavalla dokumentoimaan kaikki kiinteistössä havaitut vauriot ennen työn aloittamista kohteessa. Tieto dokumentoiduista vaurioista luovutetaan raporttimuodossa tilaajalle ennen töiden aloittamista kohteessa. Mikäli raporttia 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. Muista katselmuksista ja tarkastuksista sovitaan erikseen.

4.6. LUVAT

Tilaaja hankkii työhön mahdollisesti tarvittavat rakennusluvat. Muut luvat hankkii urakoitsija kustannuksellaan.

Työsuoritukseensa liittyvien lupien hankkimisesta huolehtii urakoitsija itse. Urakoitsija vastaa myös urakkaansa liittyvistä viranomaisten katselmuksmaksuista ja mahdollisista mittatyölaskuista. Sellaiset muutosluvat, jotka aiheutuvat urakoitsijan vaatimista muutoksista tai ovat muutoin urakoitsijan aiheuttamia kustantaa urakoitsija kaikkine asiaan liittyvine suunnitteluineen ja maksuineen.

4.7. SUUNNITELMAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN

Rakennuttaja toimittaa urakoitsijalle työmaatarpeisiin kolme (3) sarjaa kopioita laadittamista teknisistä asiakirjoista yhteisesti sovitun aikataulun mukaisesti. Aliurakka- ja hankintatarjouspyyntöihin tarvitsemiensa asiakirjojen kopiosarjat kustantaa urakoitsija. Tarvittavat lisäsarjat voi urakoitsija tilata kustannuksellaan suunnittelijalta.



Mikäli urakoitsija teettää suunnitelmia jostain kokonaisuudesta on ne hyväksyttävä valvojalla ja suunnittelijalla ennen ko. työn aloitusta. Mikäli urakoitsijan tekemiä suunnitelmia tarvitsee hyväksyttää viranomaisilla, tulevat suunnitelmat ja tarvittavat tiedot tulee toimittaa riittävän ajoissa ao. suunnittelijalle, joka hankkii niille viranomaishyväksynnän. Viranomaishyväksyntään suunnittelijan käyttämän ajan kustantaa urakoitsija. Urakoitsijan laatimien suunnitelmien tarkastamiseen on rakennuttajalle varattava aikaa kaksi (2) viikkoa.

Urakoitsijan laadittavaksi osoitetut suunnitelmat on mainittu työselostuksessa.

Työpiirustusten piirtämistä / luovutuspiirustusten korjaamista varten urakoitsija toimittaa ns. punakynäpiirustukset suunnittelijalle suunnitelmien lopulliseksi päivittämiseksi.

Täydentävien työnaikaisten suunnitelmien toimitusaika on noin 1–2 viikkoa siitä, kun suunnittelun tarve on todettu rakennuttajan tai valvojan taholta, ja tilattu suunnittelijalta.

Reikä- ja varauspiirustuksia ei tehdä. Urakoitsija merkitsee mahdollisesti tarvitsemansa reiät ja hyväksyttää ne valvojalla.

5. LAATU

5.1. URAKOITSIJAN LAADUNVARMISTUS JA VALVONTA

Pääurakoitsija vastaa oman työnsä ja aliurakoitsijoidensa töiden laadunvalvonnasta. Pääurakoitsijan on valvottava oman ja aliurakoitsijoidensa työnjohdon ja työvoiman osaamista ja työsuoritusta sekä työtuloksen vaatimustenmukaisuutta. Pääurakoitsijan on myös valvottava hankintojen ja aliurakoitsijoiden sekä eri rakennusvaiheiden kelvollisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

Pääurakoitsijan tulee jatkuvasti silmämääräisesti seurata toteutuvien käsittelyjen ja asennusten laatua ja verrata niitä työn alkuvaiheessa tilaajan kanssa hyväksytyihin malleihin. Mikäli asennuksissa tai pinnoissa esiintyy laatutason alituksia, niin työ on välittömästi keskeytettävä ja syyt poikkeamiin selvitettävä ja niistä on tiedotettava valvojalle.

Rakenteiden kastuminen on lähtökohtaisesti pyrittävä estämään. Rakenteiden riittävä kuivuminen tai riittävän vähäinen kosteus tulee varmistaa tarvittaessa kosteusmittauksin. Urakoitsijan on laadittava kosteudenhallintasuunnitelma, jossa esitetään menetelmät rakenteiden kastumisen estämiseksi ja rakenteiden kosteuden mittaamiseksi.

Pääurakoitsija laatii 2 viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta ja ennen työmaan aloituskokousta työmaakohtaisen laatusuunnitelman ja rakennusvalvonnan vaatimusten mukaisen tarkastusasiakirjan sekä rakennustarvikkeiden kelpoisuuden hyväksymistaulukon, joita urakoitsija täydentää työn kuluessa. Urakoitsijan tulee varata tilaajalla 1 viikko tekemänsä laatusuunnitelman tarkastukseen. Laatusuunnitelmalle tulee saada tilaajan hyväksyntä ennen töiden aloitusta.

Pääurakoitsija huolehtii kustannuksellaan kaikista urakkaan liittyvistä YSE:n ja tarkastusasiakirjan mukaisista laadunvalvontatoimenpiteistä, sekä kaikista työn ja viranomaisten edellyttämistä tarkastuksista ja katselmuksista.



5.2. VAIHTOEHTOISET TUOTTEET

Urakkatarjous tulee antaa tarjouspyyntöasiakirjoissa nimetyillä tuotteilla.

Asiakirjoissa kauppanimeltä mainitut rakennustarvikkeet, -aineet ja -osat ovat vähimmäislaatuvaatimuksia. Tarvittaessa ne voidaan urakkasopimuksen mukaisesti korvata käyttökohteeseen soveltuvina, laadultaan ja ominaisuuksiltaan vastaavilla tuotteilla huomioiden laskenta-asiakirjoissa mahdollisesti määritellyt rajoitukset vaihtoehtoisten tuotteiden käyttämiselle. Ennen vaihdon suorittamista on halutulle tuotteelle hankittava rakennuttajan suostumus. Vastaavuuden todistamisvelvollisuus ja vastuu vaihdosta seuraamuksineen jää vaihdon esittäjälle. Rakennuttajalle vastuussa on kuitenkin ainoastaan pääurakoitsija, ellei vaihtoa ole esitetty rakennuttajan puolelta.

Urakoitsijan on käytettävä Suomen oloihin soveltuvia ja Suomen viranomaisten määräykset täyttäviä rakennusaineita ja -tarvikkeita.

5.3. TYÖMALLIT

Jokaisen työvaiheen aluksi tehdään mallisuoritus, jossa eri työvaiheet hyväksytään ja jota käytetään vertailukohtana loppu-urakassa. Mallit on esitettävä työn valvojan hyväksyttäväksi hyvissä ajoin ennen kuin töitä jatketaan.

Tämän lisäksi ulkonäöllisesti oleellisista työvaiheista järjestetään katselmuksia, joissa on läsnä valvojan lisäksi vähintään yksi rakennuttajan edustaja. Katselmuksista tehdään pöytäkirja, joissa malleissa havaitut puutteet, virheet ja muutosvaatimukset esitetään.

5.4. RAKENNUSTUOTTEIDEN CE-MERKINNÄT JA KELPOISUUDEN TOTEAMINEN

Pääurakoitsijan velvollisuus on laatia ja täyttää taulukkoon listaus tässä urakassa käytetyistä rakennustuotteista niiden kelpoisuuden varmentamista varten. Mikäli tuotteella on harmonisoitu tuotestandardi, tulee urakoitsijan toimittaa tilaajalle todistus CE-merkinnästä näiden tuotteiden osalta.

Niiden rakennustuotteiden osalta, joilla ei ole harmonisoitua tuotestandardia, urakoitsijan tulee osoittaa niiden kelpoisuus kansallisten varmennusmenettelyjen avulla.

6. YMPÄRISTÖ

6.1. YMPÄRISTÖN SUOJELU

Urakoitsijan tulee omassa työssään minimoida työmaan haitalliset ympäristövaikutukset esimerkiksi suorittamalla purkutyöt lajittelevana purkuna, kierrättämällä materiaaleja ja ottamalla tuotteita valitessaan huomioon niiden käyttöikä, korjattavuus ja ympäristörasitus. Urakoitsija laatii työmaata koskevan suunnitelman, jossa esitetään toimenpiteet tilaajan ympäristöä koskevien vaatimusten täyttämiseksi.

Urakoitsijan 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 tulee saattaa rakennusalueen ympäristö aloitusajankohtaa vastaavaan kuntoon töiden päätyttyä.



6.2. IRROTETTAVAT AINEKSET JA PURKUJÄTE

Purettavat rakennusosat, kojeet, laitteet, maa-, kivi- ja puuaines sekä raivaus- ja purkujäte poiskuljetuksineen, jäteveroineen ja kaatopaikkamaksuineen kuuluvat urakoitsijalle. Urakoitsijoille kuuluvat Valtioneuvoston rakennusjätteitä koskevan päätöksen (295/1997) mukaisena rakentamisen päätoteuttajan ja rakennusjätteen haltijan velvoitteet ja vastuut.

Urakoitsijan tulee noudattaa kaupungin rakennus- ja purkujätteiden lajittelusta antamia ohjeita.

Urakoitsija järjestää jätteiden lajittelua varten riittävästi jäteastioita ja huolehtii niiden tyhjennyksestä. Urakoitsija huolehtii mahdollisesti käyttämiensä aliurakoitsijoiden velvollisuudesta toimittaa jätteet ko. keräysastioihin.

6.3. HAITTA-AINEET

Urakka-alueella ei tilaajan tiedon mukaan ole haitta-aineita.

6.4. ONGELMAJÄTE

Urakoitsijan tulee informoida rakennuttajaa ja valvojaa kohteesta löytyvistä ongelmajätteistä. Kustannusmenettely sovitaan urakkaneuvotteluissa.

7. ASIAKIRJAT

7.1. TARJOUSPYYNTÖASIAKIRJAT

Tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyynnön liitteenä olevassa asiakirjaluetelossa. Urakkatarjouksen antajan on tarkistettava, että toimitus vastaa asiakirjalueteloa ja ilmoitettava mahdollisista puutteista välittömästi rakennuttajalle.

Tarjouspyyntöasiakirjat luovutetaan urakoitsijalle sähköisena .pdf muodossa. Tarvitsemansa paperikopiot urakoitsija hankkii omalla kustannuksellaan.

7.2. URAKKASOPIMUSASIAKIRJAT JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Urakkasopimus laaditaan urakkasopimuslomakkeelle RT 80260. Urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16–10660 (viittauksissa on käytetty lyhennettä YSE) tässä urakkaohjelmassa mainituin täsmennyksin.

Urakkasopimukseen liitetään urakkaneuvottelupöytäkirja, YSE 1998, tarjouspyyntökirje ja tarjouspyynnön jälkeen mahdollisesti lähetetyt lisäselvitykset, tämä urakkaohjelma liitteineen, urakkarajaliite, tarjous yksikköhintaluetteloineen sekä asiakirjaluetelossa mainitut suunnitelma-asiakirjat ja maksuerätaulukko. Lisäksi urakassa noudatetaan yksilöityjä yleisiä standardeja, työohjeita ja työselostuksia, jotka on yksilöity edellä luetelluissa asiakirjoissa.

Suunnitelma-asiakirjat täydentävät toisiaan, joten yhdessä asiakirjassa annettu työhön liittyvä määräys katsotaan päteväksi, vaikka se puuttuisikin toisista asiakirjoista.

Urakka-asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

A. Kaupalliset asiakirjat

1. urakkasopimus RT 80260
2. selonottoneuvottelun pöytäkirja(t)
3. tarjouspyyntö ja tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäselvitykset



4. urakkaohjelma, turvallisuusasiakirja ja kosteudenhallinta-asiakirja
5. rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998)
6. tarjous
7. maksuerätaulukko
8. yksikköhintaluettelo(t)

B. Tekniset asiakirjat

1. työkohtaiset laatuvaatimukset ja työselostukset
2. sopimuspiirustukset
3. yleiset laatuvaatimukset ja yleiset työselostukset

Yleiset rakennusalalla noudatettavat laatuvaatimukset RYL (Maa, Infa, RAK, TATE) ja RIL sekä materiaalivalmistajien ohjeistukset.

Kuitenkin urakkaan sisältyvällä erikoistyöselostuksella tai -piirustuksilla on rakennusselostukseen tai yleisimpiin piirustuksiin nähden parempi pätevyys.

7.3. 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.

7.4. LUOVUTUSASIAKIRJAT

Pääurakoitsija kasaa urakan luovutusasiakirjat ja luovuttaa kasatun aineiston tilaajalle viimeistään vastaanottotarkastukseen mennessä. Luovutusasiakirjat sisältävät mm. seuraavat asiat:

- listaus urakoitsijoista yhteystietoineen
- käytetyt materiaalit ja käsittelyt käyttö-, hoito- ja huolto-ohjeineen
- loppupiirustukset
- punakynäpiirustukset
- tarkastusasiakirja tarkastusmerkinnöin varustettuna
- työmaapäiväkirja tarkastusmerkinnöin ja valvojan kuittauksin varustettuna

Luovutusasiakirjat toimitetaan sähköisenä ja tilaajan erikseen pyytäessä paperisena yhdessä kansiossa.

8. URAKKA-AIKA

8.1. TÖIDEN ALOITUS

Työt saa aloittaa, kun Oy Granilla Ab on tehnyt hankintapäätöksen, hankintapäätöksestä on ilmoitettu tarjoajille, hankintalain mukainen valitusaika on umpeutunut ja urakkasopimus on allekirjoitettu.

8.2. RAKENNUSAIKA

Työt toteutetaan rakennuttajan kanssa erikseen sovitun aikataulun mukaisesti. Yhteisesti sovittu aikataulu kirjataan ja/tai liitetään urakkasopimukseen.

8.3. TYÖAIKA

Työmaalla noudatetaan säännöllisenä työaikana yksivuorotyötä (ma-pe), klo 7.00–18.00



välisenä aikana. Mikäli tarjoaja haluaa poiketa tästä, on asia otettava esiin selonottoneuvottelussa.

Työpäiviä eivät ole pyhäpäivät eikä rakennusalan työehtosopimuksen mukaiset vapaapäivät.

8.4. VIIVÄSTYMINEN

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisista tavoitteista peritään viivästymiskorvausta 0,1 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta kultakin alkavalta työpäivältä, kuitenkin enintään 50 työpäivältä, yhteensä 5,0 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta.

Välitavoitteita on kolme (3). Välitavoitteen valmistumisen viivästyessä peritään viivästymiskorvausta 0,1 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta kultakin työpäivältä, kuitenkin enintään 10 työpäivältä.

- | | |
|---------------------------------|------------------------|
| • Talon A vesikatto vedenpitävä | 10 tpv * 0,1 % = 1,0 % |
| • Talon B vesikatto vedenpitävä | 10 tpv * 0,1 % = 1,0 % |
| • Talon C vesikatto vedenpitävä | 10 tpv * 0,1 % = 1,0 % |
| • Koko urakka | 50 tpv * 0,1 % = 5,0 % |
| • yhteensä: | 80 tpv = 8,0 % |

Urakoitsijan pyytäessä kohteen vastaanottoa ennen urakkasopimuksen mukaista ajankohtaa ja rakennuttajan kanssa sovitaan aikaisemmasta vastaanotosta urakkaohjelman mukaisesti, on urakoitsija velvollinen maksamaan viivästyssakon ja korvaamaan tilaajalle ja kolmannelle osapuolelle aiheutuneen vahingon, jos kohteen valmistuminen viivästyy sovitusta uudesta ajankohdasta.

Mikäli hankkeen valmistuminen siirtyy ilmoitetusta ajankohdasta, eikä syynä ole ylivoimainen tapahtuma, vastaa urakoitsija tilaajalle, kolmannelle osapuolelle ja muille urakoitsijoille mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta ja haitasta (esim. väliaikainen asuminen, tavaroiden varastointi jne.).

8.5. VÄLITAVOITTEIDEN VALMISTUMINEN

Välitavoitteiden toteutuminen todetaan katselmuksissa, johon osallistuu vähintään urakoitsijan työnjohtaja ja rakennuttajan valvoja. Välitavoitekatselmuksen kutsuu koolle urakoitsija vähintään 5 työpäivää aikaisemmin. Katselmuksesta laaditaan pöytäkirja, johon kirjataan välitavoitteeseen liittyvien töiden valmiusaste, mahdolliset kesken olevat vähäiset viimeistelytyöt ja kaikki puutteet välitavoitteen osalta.

Välitavoitteen täyttymisen ehtona on, että:

- aluskate asennettu ja vesikatto on vedenpitävä ml. läpiviennit,
- urakoitsija on suorittanut välitavoitteen osalta ns. "itselleluovutuksen" ja korjannut tässä menettelyssä havaitsemansa puutteet ja virheet,
- itselleluovutusmenettelystä on toimitettu valvojalle pöytäkirja vähintään 3 työpäivää ennen valvojan välitavoitekatselmusta,
- välitavoitteeseen liittyvät mahdolliset keskeneräiset työt ovat luonteeltaan vähäisiä viimeistelytyöitä,
- välitavoitteeseen liittyvät keskeneräiset työt ja puutteet on kohtuudella määritettävissä, ja välitavoitteeseen liittyvien puutteiden korjaus ja keskeneräisten töiden loppuun saattaminen voidaan suorittaa yhden viikon kuluessa.
- Välitavoitteen saavuttamisen jälkeiset puutekorjaukset tulee tehdä 5 työpäivän



korjausaikataulussa.

- Välitavoitteen jälkeisten puutekorjausten viivästyessä peritään 150 € sakkoa enintään 10 työpäivän ajan.

8.6. VASTAANOTTOTARKASTUS

Vastaanottotarkastus tehdään urakoitsijan ilmoittamana valmistumispäivänä. Ilmoitus valmistumisesta tulee antaa vähintään 2 viikkoa aikaisemmin, jotta vastaanottotarkastus ehditään sopia. Vastaanottotarkastuksen koolle kutsumisen edellytyksenä on, että mahdollisesti kesken tai suorittamatta olevat työt ehditään suorittaa valmiiksi ennen vastaanottotarkastusta.

Tarkastustilaisuudessa, ja sitä ennen havaitut puutteet, on urakoitsijan korjattava viikon kuluessa tarkastuksesta.

Vastaanottamisen edellytyksenä on, että

- kohde on rajoituksetta rakennuttajan käytettävissä, ja kaikki tilat sekä piha-alueet on luovutettu tilaajalle,
- urakoitsija on suorittanut koko työsuorituksen ns. "itselleluovutuksen" vähintään viikkoa aiemmin ja korjannut kaikki tässä menettelyssä havaitsemansa puutteet ja virheet,
- itselleluovutusmenettelystä on toimitettu valvojalle pöytäkirja,
- kaikki työtä varten tehdyt rakennelmat ja tilat, mm. sääsuoja, telineet, työmaakopit, varastokontit ja jätelavat, on purettu ja viety pois,
- mahdolliset keskeneräiset työt ovat luonteeltaan vähäisiä viimeistelytyöitä,
- puutteet, viat ja keskeneräiset työt on kohtuudella määritettävissä, ja
- puutteiden korjaus ja keskeneräisten töiden loppuunsaattaminen voidaan suorittaa viikon kuluessa.

8.7. TARKASTUSKUSTANNUKSET

Kumpikin osapuoli vastaa omista sopimuksenmukaisten tarkastusten kustannuksistaan. Jos käyttöönottotarkastuksen tai vastaanottotarkastuksen jälkeen joudutaan pitämään uusintatarkastuksia urakoitsijan suorituksen virheiden vuoksi, niin rakennuttaja veloittaa uusintatarkastuksesta aiheutuneet kustannukset uusintatarkastustarpeen aiheuttaneelta urakoitsijalta seuraavasti:

- ensimmäinen jälkitarkastus tai vastaanottotarkastuksen uusintatarkastus: 0 €
- seuraavat jälkitarkastukset tai uusintatarkastukset 1.000 €/kerta (alv 0 %)

9. VASTUUVELVOITTEET

9.1. TAKUUAIKA

Takuuaika on vastaanottotarkastuksesta lukien kaksi vuotta (24 kk).

Takuuajan puolella välissä pidetään välitarkastus, jossa todetut takuuajan vastuuseen kuuluvat, asumista haittaavat tai kiinteistönpidon kannalta haitalliset virheet ja puutteet on korjattava sovituissa määräajassa:

- Rakennuttaja järjestää erillisen vuositarkastustilaisuuden, johon urakoitsijan on osallistuttava.
- Tarkastustilaisuuteen varustaudutaan tarvittavin mittalaittein.



- Urakoitsijan on korjattava tilaajan ja asukkaiden laatimien puutelistojen virheet ja puutteet sovitun aikataulun mukaisesti.
- Urakoitsija laatii pöytäkirjan, johon kirjataan kaikki suoritettut korjaustoimenpiteet. Muistio toimitetaan hyväksyttäväksi rakennuttajan edustajalle (valvoja).

Urakoitsija on velvollinen korjaamaan takuuajana havaitut puutteet, viat ja virheet korvauksetta. Urakoitsija vastaa täysmääräisesti kaikista niistä vahingoista ja suoranaista tai välillisistä kustannuksista, jotka aiheutuvat urakoitsijan työsuorituksesta tai toimittamista laitteista. Korvausvelvoitetta ei synny sellaisesta vahingosta, joka aiheutuu viallisesta rakennustyöstä, tapaturmasta, huolimattomasta hoidosta tai luonnollisesta kulumisesta.

Tilaajalla ei ole lupaa mennä korjaamaan tai muuten muuttamaan urakkaan kuuluvien laitteiden asetusarvoja takuuajana, vaan kyseinen toimenpide kuuluu urakoitsijalle, pois lukien esim. lämmityksen säätökäyrän muuttaminen ja muut vastaavat pienet toimenpiteet.

9.2. URAKOITSIJAN VAKUUDET

Vlesten sopimusehtojen 36 §:n mukaiset vakuudet tulee urakoitsijoiden antaa seuraavasti:

- rakennusajan vakuudeksi laskettuna arvonlisäverottomasta urakkahinnasta 10 %
- takuuajan vakuudeksi laskettuna arvonlisäverottomasta urakkahinnasta 2 %

Ainoastaan pankin ja vakuutuslaitoksen omavelkainen takaus hyväksytään. Vakuuksien tulee olla voimassa siihen saakka, kun vastaanottotarkastuksessa / takuutarkastuksessa havaitut viat ja puutteet on korjattu, kuitenkin vähintään kolme (3) kuukautta yli vastaanottoajankohdan / takuuajan.

Vakuuksien tulee kattaa lisä- ja muutostyöt.

9.3. VAKUUTUKSET

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

Urakoitsijalla tulee olla rakennustoiminnan vastuuvakuutus, jonka todistuksesta ilmenevät vakuutusyhtiö, vakuutuksen numero, vakuutusmäärä (1 000 000 €), omavastuuosuus ja vakuutuskausi.

Lisäksi pääurakoitsijan on otettava vakuutus, jonka tulee kattaa työt, rakennustuotteet ja käyttötarvikkeet jälleenhankinta-arvostaan ”all risks” -periaatteella. Vakuutus otetaan rakennustyövakuutuksena tai muuna vahinkovakuutuksena, joka kattaa kohteelle ennalta arvaamattomasta tapahtumasta kuten tulipalosta, vesivahingosta, ilkeillä tai varastamisesta aiheutuneet vahingot purku-, raivaus- ja majoituskustannuksineen.

Vakuutuskirja tulee toimittaa rakennuttajalle kaksi (2) viikkoa ennen rakennustöiden aloittamista.

9.4. RAKENNUTTAJAN VAKUUDET

Rakennuttaja ei aseta vakuutta.



10. RAKENNUKKAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

10.1. URAKKAHINNAN MUODOSTUMINEN

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

10.2. URAKKAHINNAN MAKSAMINEN JA MAKSUERÄTAULUKKO

Urakkasopimukseen liitetään ao. urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa laadittu työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko. Jokaiseen maksuerään tulee sisältyä sekä tarvikkeiden hankinta että asennus. Omistusoikeus tavaraan ja työhön siirtyy rakennuttajalle kunkin maksuerän osalta maksusuorituksen tapahduttua.

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

Ensimmäinen maksuerä on 5 % urakkahinnasta ja se maksetaan, kun urakkasopimus on allekirjoitettu, rakennusaikainen vakuus on toimitettu tilaajalle, työaikataulu, työmaan aluesuunnitelma, laadunvarmistussuunnitelma, turvallisuussuunnitelma ja kosteudenhallintasuunnitelma on toimitettu ja hyväksytetty rakennuttajalla, työmaa on perustettu ja työt on aloitettu.

Viimeinen maksuerä on 10 % urakkahinnasta ja se maksetaan, Maksuerä maksetaan, kun urakka on vastaanotettu, vastaanottotarkastuksessa kirjatut virheet ja puutteet on hyväksytty korjattu, takuuajan vakuus on luovutettu tilaajalle, taloudellinen loppuselvitys pidetty, käytönopastus on pidetty tilaajalle ja/tai tilaajan nimeämälle huoltohenkilöstölle ja sopimuksen mukaiset luovutusasiakirjat on luovutettu tilaajalle.

Maksuerän maksuaika on 14 vrk siitä, kun töiden valvoja on hyväksynyt laskun maksettavaksi. Mikäli rakennuttaja 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 viivästymisestä on vastuussa urakoitsija.

10.3. HINTASIDONNAISUUDET

Urakkahinta on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta.

10.4. LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

Urakoitsijan on suoritettava työn kuluessa rakennuttajan mahdollisesti vaatimat muutostyöt.

Mikäli rakennuttajan 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 tai eritelty laskelma muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan. Muutostöissä noudatetaan ensisijaisesti sopimuksen liitteen yksikköhintaluettelon hintoja tai näiden puuttuessa vastaavin perustein sovittuja hintoja. Mikäli sopimusasiakirjoista ei saada vastaavaa hintaa tai hinnan määräytymisperusteita eikä hinnasta päästä muulla tavoin sopimukseen, on työ tehtävä



omakustannushintaan yleisten sopimusehtojen 44 §:n mukaisesti, ellei rakennuttaja ota sitä toteuttaakseen. Rakennuttaja pidättää itsellään edellä mainitussa tapauksessa oikeuden suorittaa lisä- ja muutostöitä itse hankkimillaan urakoitsijoilla tai tehdä työn itse.

Rakennuttajalle on varattava kohtuullinen aika lisä- ja muutostyötarjojien käsittelyyn ja hyväksymiseen. Rakennuttaja on kuitenkin velvollinen ilmoittamaan päätöksensä urakoitsijalle viimeistään kymmenen (10) työpäivän kuluessa lisä- ja muutostyötarjojien saamisesta.

Urakoitsijan on vaadittaessa tehtävä rakennuttajalle kuittiperusteinen selvitys muutostöistä aiheutuneista kustannuksista.

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

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

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

10.4.1. MUUTOSTYÖTARJOUS JA -HINNAT

Rakennuttajan lisä- ja muutostöissä käytetään ensisijaisesti tarjouksenantotaulukon erillis- ja yksikköhintoja. Yksikköhintaluettelo on tarkoitettu sovellettavaksi pienehköihin muutostöihin. Isohkoista muutostöistä pyydetään erillinen tarjous.

10.4.2. ERILLIS- JA YKSIKKÖHINNAT

Urakoitsijan tulee täyttää tarjouspyynnön liitteenä oleva yksikköhintaluettelo ja toimittaa se urakkatarjouksen liitteenä rakennuttajalle.

Urakkasopimukseen liitetään selonottoneuvotteluissa tarkistettava yksikköhintaluettelo, jota noudatetaan sellaisenaan työlaajuuden lisäyksissä ja vähennyksissä.



11. VALVONTA JA RAKENNUKKAJA

11.1. RAKENNUKKAJAN ORGANISAATIO JA VALTUUDET

Rakennuttajan edustajana on työn aikana valvoja ja yhtiön edustaja.

11.2. RAKENNUKKAJALUPA

Tarjouspyyntöasiakirjojen mukaiset työt eivät vaadi rakennuslupaa. Työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta huolehtii urakoitsija.

11.3. RAKENNUKKAJAN VALVONTA

Rakennuttaja suorittaa laadunvalvontaa YSE 60–62 §:n mukaisesti. Rakennuttaja asettaa työmaata valvomaan töiden valvojan. Valvojan tehtävät määräytyvät valvonnan tehtäväluettelon RT 16–10447 mukaisesti. Valvonnan suoritusta varten valvoja laatii erillisen valvontasuunnitelman, jossa on esitetty valvonnan tarvitsemat dokumentit ja yhteystiedot.

Rakennuttajatehtäviä hoitaa valvoja.

Mikäli jokin työ tehdään vastoin valvojan määräyksiä, tai siihen käytetään valvojan hylkäämiä rakennusaineita, on rakennuttajalla oikeus teettää työ uudestaan urakoitsijan kustannuksella, ellei urakoitsija itse huomautuksen saatuaan korjaa tehtyjä virheitä.

Urakoitsijan tulee ilmoittaa valvojalle peittoon jäävistä työsuoritteista vähintään 3 työpäivää ennen peittävän työvaiheen aloittamista.

Valvojan tulee virheen havaittuaan ilmoittaa tästä viipymättä sekä urakoitsijalle, rakennuttajalle, että kyseisen alan suunnittelijalle.

Tilaaajan suorittama valvonta ei vähennä urakoitsijan vastuuta.

11.4. SUUNNITTELIJOIDEN LAADUNVALVONTA

Valvontaa suorittaa rakennuttajan valvojan lisäksi pääsuunnittelija ja eri osa-alueiden suunnittelijat työmaakokousten yhteydessä työmaakerroksella. Suunnittelijoilla on oikeus valvoa, että työ muodostuu suunnitelmien mukaiseksi. Suunnittelijalla ei ole oikeutta sopia minkäänlaisia muutoksia, vaan kaikki muutokset hyväksyvät rakennuttajan valtuutettu edustaja.

11.5. TYÖMAAN ALOITUSKATSELMUS

Ennen urakan aloitusta pidetään työmaalla aloitus- ja ympäristön katselmus. Katselmukseen osallistuvat rakennuttajan ja urakoitsijan edustajat. Katselmuksessa tarkastetaan urakkaan kuulumattomien rakennusosien tilojen, rakenteiden ja urakka-alueella olevien tilojen sen hetkinen kunto. Katselmuksen yhteydessä työmaa-alue luovutetaan urakoitsijan käyttöön työn toteutusta varten. Allekirjoitettu katselmuspöytäkirja liitetään aloituskokouksen pöytäkirjaliitteeksi.

11.6. SÄHKÖ JA VESI

Rakennuttaja osoittaa sähkö- ja vesipisteet kiinteistöstä. Urakoitsija järjestää sähkön ja veden johtamisen työpisteisiin. Sähköstä ja vedestä ei peritä korvausta. Sähköä voi käyttää vain erikseen sovittaessa lämmitykseen. Urakoitsija järjestää tarvitsemansa tietoliikenneyhteyden.

11.7. MÄÄRÄLASKENTA

Urakoitsija vastaa määrälaskennasta.



12. TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET

12.1. RAKENNUSTAJAN ORGANISAATIO JA VALTUUDET

Urakkasopimuksesta ja siihen liittyvistä muutoksista päättää rakennuttajan edustaja ja/tai hänen valtuuttamansa henkilö.

Työmaakokouksissa on vähintään yksi rakennuttajan päätösvaltainen edustaja.

Lisä- ja muutostöistä ovat oikeutetut päättämään ja niistä aiheutuvia tilauksia tekemään rakennuttajan valtuuttamat henkilöt.

12.2. VALVONTA JA LAITEHYVÄKSYNNÄT

12.2.1. ASENNUSTYÖN VALVONTA JA VALVONTA-ASIAKIRJAT

Työmaalla käytetään tilaajan hyväksymää tarkastusasiakirjaa. Urakoitsijan työnjohtajien on tutustuttava käytettävään tarkastusasiakirjaan yhdessä asennustyötä tekevän henkilöstön kanssa. Teknisessä aloituskokouksessa sovitaan valvonta-asiakirjassa esitettyjen tarkastusten vastuunjaosta.

Urakoitsijan työnjohtajat ovat velvollisia seuraamaan, että tarkastusmenettely toimii kaikilta osin sovitulla tavalla. Urakoitsijan edustajat kutsuvat työmaalle aina tarkastuksessa tarvittava osapuolet työn etenemisen mukaan. Kaikista suoritetuista tarkastuksista tehdään merkintä tarkastusasiakirjaan.

12.3. URAKOITSIJAN ORGANISAATIO JA VALTUUDET

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaavalla urakoitsijalla tulee olla työmaalla urakoitsijoiden edustajana kokopäiväisesti toimiva työnjohtaja, jolta vaaditaan riittävä kokemus vastaavista töistä. Mikäli työnjohtaja ei ole kokopäiväisesti työmaalla toimiva niin nimetyllä työnjohtajalla ei saa olla samanaikaisesti kolmea työmaata enempää johdettavana. Urakoitsija toimittaa työnjohtajan ajankäyttöselvityksen selonottoneuvotteluun. Työmaaorganisaatio sovitaan selonottoneuvotteluiden yhteydessä.

Tulitöissä urakoitsijan tulee noudattaa voimassa olevaa Tulitöiden suojele/turvallisuusohjetta. Tulitöiden osalta laaditaan kohteelle tulitöiden valvontasuunnitelma. Rakennuttajan valvojalle / isännöitsijälle on tehtävä ilmoitus tulitöistä ja valvojalla on oikeus tarkastaa asentajien tulityökortit. Tulityökorttien tulee olla Suomessa myönnettyjä. Tulityöluvan urakoitsijoille myöntää pääurakoitsija.

12.4. TYÖVOIMA JA KULKULUVAT

Pääurakoitsijan on huolehdittava, että kaikilla työntekijöillä ja työmaalla liikkuvilla on kuvalliset kulkuluvat/tunnisteet. Kulkulupa tulee olla työntekijällä näkyvillä, ja luvasta on selvitettävä yrityksen nimi, yrityksen Y-tunnus, työntekijän nimi, veronumero ja syntymäaika. Kaikilla työntekijöillä tulee olla kuvallinen henkilökortti, jota ilman ei ole asiaa rakennuttajan tiloihin. Kulkuluvan omaavista henkilöistä laaditaan lista, joka toimitetaan valvojalle. Pääurakoitsijalla on velvollisuus valvoa kulkulupien käyttöä.

Työntekijöiden tulee olla urakoitsijan vakituisia työntekijöitä. Urakoitsijan on ilmoitettava ennen työvaiheen aloittamista omien ja aliurakoitsijoiden työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet ja syntymäajat rakennuttajalle työmaalla tarvittavien kulkulupien myöntämiseksi.



Urakoitsijan ja aliurakoitsijoiden tulee käyttää ammattitaitoista työvoimaa työnjohtajina ja asentajina. Työtä hoitavat työnjohtajat on hyväksyttävä etukäteen tilaajalla ennen työn tai työvaiheen aloitusta.

Tulitöiden tekijöillä on oltava voimassa olevat tulityökortit. Rakennuttajalle ja valvojalle on tehtävä ilmoitus etukäteen tulitöistä. Valvojalla on oikeus tarkastaa asentajien tulityökortit.

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

Urakoitsijan on sisällytettävä omiin alihankintasopimuksiinsa edellä mainitut työvoimaa koskevat velvoitteet.

12.5. RAKENNUSTYÖN TIEDONANTOVELVOLLISUUS

Pääurakoitsija on huolehdittava verottajan ohjeistuksen mukaisesti rakentamisen tiedonantovelvollisuuteen liittyvistä ilmoituksista ja toimenpiteistä.

Pääurakoitsija vastaa mahdollisista itse aiheuttamistaan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönneistä rakennuttajalle aiheutuvista sanktioista.

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

12.6. TYÖMAAPÄIVÄKIRJA JA KIRJAUKSET

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

12.7. TYÖMAAKYLTTI

Urakoitsija hankkii kustannuksellaan min. 1,5 m * 1,5 m työmaakyltin ja vastaa sen pystytyksestä erikseen sovittavaan paikkaan työmaa-alueella viimeistään 2 viikon sisällä työn aloittamisesta. Työmaakyltissä esitetään työn kohde, osoite ja työn laajuus, rakennusluvan tunnus, rakennuttajan ja urakoitsijan yhteystiedot, pääsuunnittelijan ja valvojan tiedot sekä kohteen arvioitu kesto-aika (aloitus- ja valmistumisajankohta). Asiasta sovitaan tarkemmin aloituskokouksessa.

12.8. KOKOUKSET JA KATSELMUKSET

12.8.1. TYÖMAAKOKOUKSET

Työmaakokouksia pidetään erikseen sovittaessa. Rakennuttaja varaa tilan kokousten pitämiseen. Puheenjohtajana ja pöytäkirjan pitäjänä toimii rakennuttajan edustaja. Pöytäkirja toimitetaan viikon sisällä työmaakokouksesta.



Työmaakokouksissa on oltava läsnä aina urakoitsijan työnjohtajat. Poissaoloista on sovittava erikseen rakennuttajan ja työmaan vastaavan työnjohdon kanssa.

Mikäli urakoitsijalla on asioita, jotka vaativat työmaakokouksen hyväksynnän, on ne esitettävä tilaajalle ja asianomaisille viikkoa ennen työmaakokousta. Työmaakokouksessa päätetään asioista, asiat käsitellään ennakoon.

Urakoitsijan on toimitettava työmaakokouspöytäkirjan liitteeksi työvaiheilmoitus, josta on käytävä ilmi seuraavat asiat:

- RAK-töiden valmiusaste
- Urakoitsijan työvaihe suhteessa hyväksytyyn kokonaisaikatauluun
- Työvoima
- Työmaakokouksessa hyväksyttävät asiat
- Liitteet
- Hyväksytyjen laitteiden luettelot
- Kokousten välillä laaditut tarkastus- ja katselmusmuistiot

12.9. VIRANOMAISTARKASTUKSET

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki viranomaistarkastukset tulevat pidetyksi ajallaan ennen rakennuskohteen tai sen osan luovuttamista rakennuttajalle. Tarkastuksista on ilmoitettava viikkoa ennen tarkastusajankohtaa rakennuttajalle, jotta tämän edustaja voi olla läsnä tarkastuksessa.

Urakoitsijan on pidettävä rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämää rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Kohteen viranomaistarkastukset tulee olla hyväksyttävästi tehty ennen rakennuttajan vastaanottotarkastusta.

12.10. TIEDOTTAMINEN

Urakoitsijan edustajien tulee osallistua tarvittaessa yhtiön hallituksen järjestämään asukasinfoon. Tilaisuudessa selvitetään asukkaille työn eri vaiheet, töiden kokonaisaikataulu, tiettyjä huoneistoja koskevien sisäpuolisten töiden aikataulu, yms. Tilaaja ja urakoitsija sopivat yhteistyössä asukasinfon ohjelmasta ja puheenvuoroista.

Urakoitsija laatii viikkotiedotteet, jotka tilaaja tarkistaa.

Työnaikaisesta tiedottamisesta vastaa urakoitsija. Kaikki tiedotteet tulee hyväksyttäväksi rakennuttajalla. Urakoitsijat järjestävät tiedottamisen asukkaille seuraavasti:

- Rakennuttajan määrittelemässä paikassa (ilmoitustaulu tai vastaava) esitetään perustiedot urakan suorittamisesta, urakoitsijan yhteystiedot, työmaasuunnitelma, palautepostilaatikoiden paikat ja aikataulu.
- Asukkaille lähetetyissä tiedotteissa tulee aina selvästi ja yksiselitteisesti ilmetä mitä toimenpiteitä asukkailta odotetaan ja mitä tapahtuu ja milloin.
- Asukkaisiin ja asumiseen vaikuttavat muutokset työjärjestelyissä ja aikatauluissa on tiedotettava välittömästi asianomaisille.
- Pihalla tehtävistä ylitöistä urakoitsijan on kysyttävä lupa etukäteen rakennuttajalta.

Urakoitsijan on kirjallisesti tiedotettava asukkaille viimeistään kolme (3) päivää ennen vesitai viemärlaitteiden käyttökatoja. Tavoitteellisesti tulee pyrkiä katkottomaan työsuoritukseen.



12.11. VARTIOINTI, TURVALLISUUS JA LUKITUSASIAIT

Urakoitsijan tulee noudattaa Valtioneuvoston päätöksen 23.6.1994/629 mukaista päätoteuttajan työturvallisuusvelvoitteita (RT 10-10625).

Urakoitsijan on nimettävä YSE 57 §:n kohdan 1 mukainen työmaan turvallisuudesta ja työsuojelusta vastuullinen henkilö.

Urakoitsijan on tulityössä noudatettava Finanssialan Keskusliiton antamia tulitöitä koskevia suojeluohjeita sekä niiden soveltamisohjeita.

13. ERIMIELISYYDET

13.1. REKLAMAATIOIT

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

13.2. RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Mikäli yhteisymmärrystä ei saavuteta, riitaisuudet ratkaistaan rakentamispaikan käräjäoikeudessa.

14. TARJOUS

14.1. TARJOUKSEN MUOTO

Tarjouksen tulee olla tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen. Tarjouksessa ei saa olla ehtoja ja siihen on liitettävä tarjouspyynnön mukaiset erittelyt, selvitykset ja asiakirjat.

Tarjous on annettava tarjouspyynnön liitteenä olevalla tarjouslomakkeella tarjouspyynnön mukaisesti jaoteltuna ja muita ohjeita noudattaen.

14.2. TARJOUKSEN TEKEMINEN

Tarjous on annettava tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti käyttämällä sähköistä tarjouspalvelua (Hilma) viimeistään tarjouspyyntökirjeessä ilmoitettuna ajankohtana.

14.3. VAIHTOEHTOSET TARJOUKSET

Tilaaaja ei huomioi vaihtoehtoisia tarjouksia.

14.4. TARJOAJAN SOVELTUVUUS

Tarjouspyynnön mukaisesti.

14.5. TARJOUKSEN LIITTEET

Tarjouspyynnön mukaisesti.

Rakennuttajalla ja urakan tilaajalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä sellaista urakoitsijaa tai aliurakoitsijaa, joka ei ole toimittanut vaadittuja selvityksiä.

14.6. TARJOUKSEN VOIMASSAOLOAIKA

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa yhdeksänkymmentä (90) vuorokautta tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä lukien.



14.7. TARJOUSTEN AVAUS

Tarjoajat eivät saa olla mukana tarjousten avaustilaisuudessa.

14.8. TARJOUSTEN KÄSITTELY

Tilaaaja käsittelee, hyväksyy tai voi hylätä tarjouksen hankintalaissa esitetyin perustein.

14.9. TARJOUKSEN HYVÄKSYMINEEN

Hyväksyttävistä tarjouksista valitaan tarjouspyynnössä esitettyjen valintakriteerien perusteella kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.

14.10. TARJOUKSEN HYLKÄÄMINEN

Tarjous voidaan hylätä, jos se poikkeaa tarjouspyynnöstä. Tarjous voidaan hylätä myös muilla asiallisilla perusteilla, joita ovat esimerkiksi seuraavat:

- 1) tarjous on jätetty 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 menetellyt urakkakilpailussa vilpillisesti tai hyvän tavan vastaisesti
- 5) tarjoushinta on arvioituihin rakennuskustannuksiin verrattuna niin alhainen, ettei rakentamista voida ilmoitetulla hinnalla suorittaa. Tilaajalla 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 ole tarjouspyynnön mukainen

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.

14.11. LISÄTIEDOT

Mikäli tarjouspyyntöasiakirjoissa esiintyy epäselvyyksiä, niistä tulee ilmoittaa kirjallisesti rakennuttajalle viimeistään 7 vrk ennen laskenta-ajan päättymistä. Epäselvyyksien johdosta annettavat lisäselvitykset rakennuttaja toimittaa kirjallisesti kaikille urakkalaskentaan osallistuville urakoitsijoille sähköisen tarjouspalvelun kautta. Muita annettuja lisätietoja ei katsota rakennuttajaa sitoviksi.

Lisätietoja antaa projektipäällikkö Ville Moisio, Insinööritoimisto Aavat Oy.

