

Urakkaohjelma

Liedon Asunnot Oy
Helvinketo, Kisakukkula, Kyöstinhovi,
Lietolainen ja Pappilanketo

Märkätilasaneeraus

Revisio _

PVM 19.10.2023



SISÄLLYSLUETTELO

1	Rakennushankkeen yhteystiedot.....	4
1.1	Rakennushanke.....	4
1.2	Rakennushankkeen osapuolet.....	5
2	Urakkamuoto.....	5
2.1	Suoritusvelvollisuuden laajuus	5
3	Rakennuskohteen urakat	5
3.1	Pääurakka	5
3.2	Rakennuttajan hankinnat ja erillisurakat.....	6
3.2.1	Rakennuttajan hankinnat.....	6
4	Työn toteutus ja yhteistoiminta	6
4.1	Yhteistoimintaa koskevat ohjeet.....	6
4.2	Aloituskatselmus.....	6
4.3	Työmaakokoukset	7
4.4	Työaikataulu.....	7
4.5	Työmaajärjestelyt	7
5	Rakennuttajan toimenpiteet	8
5.1	Luvat	8
5.2	Suunnitelmien toimittaminen	8
6	Laatu ja ympäristö	8
6.1	Urakoitsijan laadunvalvonta	8
6.2	Ympäristön suojelu.....	9
6.2.1	Irrotettavat ainekset ja purkujäte	9
6.3	Vaihtoehtoiset tuotteet	9
6.4	Kosteudenhallintasuunnitelma.....	9
7	Asiakirjat.....	10
7.1	Tarjouspyyntöasiakirjat	10
7.2	Urakkasopimusasiakirjat	10
7.3	Asiakirjojen pätevyysjärjestys.....	10
7.4	Asiakirjojen julkisuus	10
8	Urakka-aika	11
8.1	Rakennusaika	11
8.2	Välitavoitteet	11
8.3	Viivästyminen.....	11
8.4	Työaika.....	11
9	Vastuuvuorotteet	12
9.1	Takuuaika.....	12
9.2	Urakoitsijan vakuudet.....	12
9.3	Vakuutukset.....	12
9.4	Rakennuttajan vakuudet	12
10	Rakennuttajan maksuvelvollisuus.....	12
10.1	Urakkahinnan muodostuminen.....	12
10.2	Urakkahinnan maksaminen	13
10.2.1	Maksuerätaulukko	13
10.2.2	Ensimmäisen maksuerä	13

10.2.3	Loppuerä.....	13
10.2.4	Maksuaika ja viivästyskorke.....	13
10.3	Hintasidonnaisuudet.....	13
10.4	Muutostyöt.....	13
10.4.1	Muutostyötarjous ja -hinnat.....	13
10.4.2	Yksikköhinnat.....	14
11	Valvonta.....	14
11.1	Rakennuttajan valvonta.....	14
12	Työmaan hallinto ja toimitukset.....	14
12.1	Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet.....	14
12.2	Työnantajavelvoitteet ja rekisteri-ilmoitukset.....	14
12.3	Kulkuluvat.....	15
12.4	Eriyisvelvoitteet.....	15
12.5	Työvoimasuunnitelma ja raportointi.....	15
13	Vastaanottomenettely.....	16
13.1	Urakkasuorituksen tarkastus.....	16
13.2	Käyttö- ja huolto-ohjeet.....	16
14	Erimielisyydet.....	16
14.1	Riitaisuuksien ratkaiseminen.....	16
15	Urakoitsijan valintaperusteet.....	16
15.1	Tarjouksen hylkääminen.....	16
15.2	Tarjouksen vertailuperusteet.....	17
15.3	Tarjouksen minimivaatimukset.....	17
15.4	Tarjouksen sisältö.....	17
15.5	Tarjouksen tekeminen ja käsittely.....	17
15.6	Lisätiedot.....	17
16	Luovutusasiakirjat.....	17
16.1	Luovutusasiakirjat.....	17
16.2	Tarkepiirustukset.....	18
16.3	Luovutusasiakirjojen tarkistaminen.....	18
16.4	Tulosteet ja määrät.....	18
17	Työturvallisuus.....	18
18	Eriyisiä määräyksiä.....	18
18.1	Tiedottaminen ja urakoitsijan yhteyshenkilö.....	18
18.2	Työmaataulu.....	18
18.3	Avaimet ja kulkuturvallisuus.....	19
18.4	Taloteknisten järjestelmien rakennusaikainen käyttö.....	19
18.5	Siivous ja jätehuolto.....	19
18.6	Mallityöt.....	19
18.7	Suojaukset.....	20

1 Rakennushankkeen yhteystiedot

1.1 Rakennushanke

Kohde	Nimi Katuosoite Postinro ja -toimipaikka Käyttötarkoitus Rakennustyyppi Rakennusten lukumäärä Kerrosten lukumäärä Käyttöönottovuosi	Helvinketo Nuolemontie 17 21420 Lieto Asuinkiinteistö Pistekerrostalo 1 4 1991
Kohde	Nimi Katuosoite Postinro ja -toimipaikka Käyttötarkoitus Rakennustyyppi Rakennusten lukumäärä Kerrosten lukumäärä Käyttöönottovuosi	Kisakukkula Tanhutie 3 21420 Lieto Asuinkiinteistö Luhtitalo 2 2 1983
Kohde	Nimi Katuosoite Postinro ja -toimipaikka Käyttötarkoitus Rakennustyyppi Rakennusten lukumäärä Kerrosten lukumäärä Käyttöönottovuosi	Kyöstinhovi Keskustie 5 21420 Lieto Asuinkiinteistö Pistekerrostalo 1 6 1972
Kohde	Nimi Katuosoite Postinro ja -toimipaikka Käyttötarkoitus Rakennustyyppi Rakennusten lukumäärä Kerrosten lukumäärä Käyttöönottovuosi	Lietolainen Keskustie 4 21420 Lieto Asuinkiinteistö Pistekerrostalo 1 6 1971
Kohde	Nimi Katuosoite Postinro ja -toimipaikka Käyttötarkoitus Rakennustyyppi Rakennusten lukumäärä Kerrosten lukumäärä Käyttöönottovuosi	Pappilanketo Nuolemontie 15, Piispanpolku 4 21420 Lieto Asuinkiinteistö Lamellitalo ja luhtitalo 2 2 ja 3 1991
Tehtävä	Työsisältö	Märkätilasaneeraus

1.2 Rakennushankkeen osapuolet

Rakennuttaja/tilaaja	Liedon Asunnot Oy Liedon Tili- ja Kiinteistöpalvelu Hyvättyläntie 4 Tapio Hänninen tapio.hanninen@liedontkp.fi
Rakennuttajakonsultti	Korjauspartnerit Turku Oy Puutarhakatu 15 B, 20100 Turku Esa Karppinen esa.karppinen@korjauspartnerit.fi 044 7777 527
Suunnittelija	Korjauspartnerit Turku Oy Puutarhakatu 15 B, 20100 Turku Aleksi Mikkonen aleksi.mikkonen@korjauspartnerit.fi 040 635 3432

2 Urakkamuoto

Kohde toteutetaan kiinteähintaisena kokonaishintaurakkana.

2.1 Suoritusvelvollisuuden laajuus

Rakennusurakoitsija toimii pääurakoitsijana ja muut urakoitsijat ovat aliurakoitsijoita. Pääurakoitsija vastaa työmaan johtovelvollisuuksista ja toimii lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana.

Pääsuoritusvelvollisuus ja sivuvelvollisuudet määräytyvät YSE1998 1§ ja 2§ mukaisesti.

Rakennusurakkaan kuuluvat kaikki suunnitelmissa esitetyt suojaus- ja purkutyöt, rakennusteknilliset työt sekä LVI- ja sähkötekniilliset työt.

3 Rakennuskohteen urakat

Valitun urakoitsijan on hyväksyttävä kaikki aliurakoitsijansa ja merkittävimmät rakennusosatoimittajansa rakennuttajalla. Rakennuttaja pidättää oikeuden perustellusta syystä hylätä urakoitsijan esittämä alihankkija. Alihankkijat on esitettävä rakennuttajan hyväksyttäväksi riittävän aikaisessa vaiheessa, mahdollisuuksien mukaan jo ennen tarjousten pyytämistä, jotta mahdollinen urakoitsijan hylkääminen ei estä töiden aikataulun mukaista suorittamista.

3.1 Pääurakka

Pääurakkaan sisältyvät työmaan johtovelvollisuuksien lisäksi rakennustekniset työt (rakennusurakka) asiakirjaluetelossa mainittujen suunnitelmien mukaisesti täysin valmiiksi suoritettuina kaikkine hankintoineen ja kustannuksineen. Lisäksi pääurakoitsija vastaa YSE1998 3§ mukaisista työmaapalveluista sekä 4§ mukaisista johtovelvollisuuksista ja työmaapalveluista, jotka koskevat kohdan 3.2 sivu-urakoita sekä rakennuttajan hankintoja.

Sähkön, veden ja lämmön kulutuksesta urakan aikana vastaavat osapuolet seuraavasti:

- Tilaaja vastaa veden, sähkön ja kiinteistön kiinteällä lämmitysjärjestelmällä (patterit) suoritettun lämmityksen rakennusaikaisista kaukolämmön kustannuksista.
- Mahdollisten työmaa-aikaisten lämmittimien tms. kaikista kustannuksista vastaa pääurakoitsija.

Tilojen käyttäjien irtokalusteiden osalta vastaavat osapuolet seuraavasti:

Tilojen asukas vastaa irtokalusteiden siirtämisestä pois urakoitsijoiden tieltä ja niiden suojauksesta suojamuovilla. Asukas irrottaa myös seiniltä kaikki taulut yms., jotka ovat toteutuksen ajaksi siirrettävä suojaan. Pääurakoitsija toimittaa hyvissä ajoin (n. 1kk) ennen huoneistossa tehtävien töiden alkua suojausta varten riittävästi suojamuovia ja pakkausteippiä.

3.2 Rakennuttajan hankinnat ja erillisurakat

3.2.1 Rakennuttajan hankinnat

Rakennuttaja pidättää oikeuden tehdä muita urakkaan liittyviä hankintoja urakka-alueelle, ja mikäli sellaisia tulee, niiden vastaanotto, varastointi, siirtoapu ja siivous kuuluvat pääurakkaan, vaikka niitä ei muissa asiakirjoissa olisikaan mainittu. Näiden alustava asennusaika merkitään pääurakoitsijan laatimaan työaikatauluun. Muiden vähäisten hankintojen osalta toimitus- ja asennusajat sovitaan erikseen työmaakokouksessa. Mainittujen hankintojen ohjelman mukaisista asennustöistä mahdollisesti aiheutuva haitta ei oikeuta urakoitsijaa lisäkorvauksiin.

Urakoitsija vastaa yleisten tilojen ja yhtiön materiaalin tyhjentämisestä tarvittavin osin urakka-alueelta. Asukas vastaa omista tavaroistaan kellarikomeroissa, autotallissa ja huoneistossa.

4 Työn toteutus ja yhteistoiminta

4.1 Yhteistoimintaa koskevat ohjeet

Pääurakoitsijan on huolehdittava eri urakoitsijoiden ja rakennuttajan erillishankintojen töiden ja työvaiheiden yhteensovittamisesta. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoittamisessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset.

Pääurakoitsijan on toimitettava suunnitelma työmaa-alueen järjestelyistä rakennuttajalle viimeistään ennen työmaan aloituskokousta. Työn toteutusta ja yhteistoimintaa sekä työmaan turvallisuutta on käsitelty urakkaohjelman kohdassa 17.

4.2 Aloituskatselmus

Jokaisen kiinteistön osalta pidetään oma aloituskatselmus rakennuspaikalla. Katselmuksessa kirjataan olennaiset työn suoritukseen liittyvät asiat ja olosuhteet sekä tarkastetaan urakka-alueen ulkopuolella olevien tilojen kunto, jotka saattavat joutua alttiiksi työnaikaisille vahingoille. Aloituskatselmus pidetään viimeistään viikkoa ennen työmaan käynnistymistä.

Kaikki hanketta koskevat osakkaat tai heidän edustajansa tavataan viimeistään kahta viikkoa ennen töiden aloittamista, huoneiston suunnitelmat käydään läpi ja osakkaalta tai hänen edustajaltaan hankitaan hyväksyntä suunnitelmalle. Katselmuksessa on oltava mukana ainakin urakoitsijan vastaava työnjohtaja sekä putki- ja

sähköurakoitsijan edustajat. Urakoitsija pyytää osakkaalta allekirjoituksen aloituskatselmuksessa sovitusta asioista ja toimittaa tiedot valvojen ja suunnittelijoiden käyttöön viikon kuluessa.

4.3 Työmaakokoukset

Kohteessa järjestetään työmaakokouksia noin 3–4 viikon välein yhteisesti sovitussa aikataulussa. Työmaakokoukseen ovat velvollisia osallistumaan pääurakoitsija ja kaikki aliurakoitsijat, suunnittelijat, valvoja ja tilaajan edustus päätösvaltaisessa kokoonpanossa. Työmaakokouksen kutsuu koolle valvoja. Työmaakokous valitsee itselleen puheenjohtajan ja sihteerin kokouksen osallistujien joukosta. Sihteeri pitää kokouksen pöytäkirjan ja jakelee sen osallistujille tarkastettavaksi ennen seuraavaa kokousta.

Vähintään kahta vuorokautta ennen kokousta, valvojalle toimitetaan kaikkien urakoitsijoiden toimesta työvaiheilmoitus, josta ilmenee vähintään työmaatilanne, tehdyt työvaiheet, käynnissä olevat työvaiheet ja tulevat työvaiheet, sekä mahdolliset muutokset suunnitelmiin ja muut havaitut poikkeamat työmaalta.

Tilaaja ja pääurakoitsija ovat molemmat oikeutettuja/velvoitettuja kutsumaan koolle ylimääräisen työmaakokouksen, mikäli kokee sellaisen työmaan etenemisen kannalta oleelliseksi. Ylimääräisestä työmaakokouksesta ei ole toisella osapuolella oikeutta kieltäytyä, mikäli kutsu esitetään kohtuullisessa ajassa ennen kokousta.

4.4 Työaikataulu

Pääurakoitsijan on laadittava yhdessä tärkeimpien aliurakoitsijoiden ja toimittajien kanssa työaikataulu ennen työmaan käynnistämiskokousta ja toimitettava se rakennuttajan tarkastettavaksi. Työaikatauluun on merkittävät tärkeimmät työvaiheet hankintoihin, eri töiden yhteensovittaminen työalueittain sekä kulloisenkin työvaiheen tarvitsema työaika urakoitsijoittain.

Työaikataulu tarkastetaan ja hyväksytään yhteiseksi työn suorittamisen aikatauluksi ja sitä voidaan aikataulun tarkentumista lukuun ottamatta muuttaa vain työmaakokouksissa yhteisesti sopimalla.

Aikataulun toteutumista seurataan urakoitsijalavereissa sekä työmaakokouksissa. Työn edistymisestä aikatauluun nähden tulee toimittaa pääurakoitsijan taholta selvitys pidettäviin kokouksiin kirjallisesti.

Urakoitsijan on laadittava riittävän tarkka osa-aikataulu eri asuntolinjojen töistä.

Urakoitsijan on laadittava oma aikataulunsa osakkaiden lisä- ja muutostöistä sekä hankinta-aikataulu koskien osakkaiden omia hankintoja.

4.5 Työmaajärjestelyt

Kiinteistön pihalta pääurakoitsijalle osoitetaan kiinteistön omistajan taholta paikka, johon se voi mahdollisesti sijoittaa jätelavansa ja työmaakontit.

Pysäköinnistä kiinteistön pihalla sovitaan erikseen rakennuttajan kanssa.

Rakennus on jatkuvasti urakan aikana normaalissa asuinkäytössä, mikä on pääurakoitsijan huomioitava tiedotuksissaan sekä turvallisuus-, suojaus- ja siivoustoimissaan sekä työn suunnittelussa. Rakennuksien yhteisten tilojen märkätilat ovat käytössä urakan aikana. Mikäli rakennuksesta ei löydy yhteisistä tiloista wc tai märkätilaa, on tontille järjestettävä tilat kontein. Jos pääurakoitsija ei huolehdi näistä asioista ohjelman mukaisesti, on rakennuttaja oikeutettu tilaamaan ja käyttämään edellä mainittujen seikkojen korjaamiseen ulkopuolista palvelua pääurakoitsijan laskuun.

Työmaa-alueen käyttösuunnitelmassa pääurakoitsijan tulee esittää rakennushankkeen toteuttamiseksi tarvittavien työmaa-, varasto- ja sosiaalilojensa sijoittelu. Kaikki tarvittavien tilojen, työmaajärjestelyiden, aitojen, suojausten ja liikennealueiden kustannukset kuuluvat pääurakkaan.

Rakennuttaja vastaa kaikesta työsuoritukseen tarvittavan lämmityksen, veden ja sähkön energiakustannuksista. Työnaikaisista asennuksista vastaa urakoitsija. Työhön tarvittava sähkö on otettava kiinteistön verkosta, ei yksittäisen asunnon.

Pääurakoitsija järjestää ja vastaa kaikesta rakennusjätehuollosta ja niistä aiheutuvista kustannuksista.

Tupakointi työmaalla sisätiloissa on ehdottomasti kielletty. Urakoitsijan tulee merkitä tupakointialue työmaa-alueen ulkotiloihin, sellaiseen paikkaan, joka ei aiheuta hajuhaittoja rakennuksen sisätiloihin.

Pimeänä vuodenaikana urakoitsijan on varmistettava piha-alueen riittävä valaistus. Piha-alueet katselmoidaan ennen työtä ja palautetaan ennalleen työn päätteeksi.

5 Rakennuttajan toimenpiteet

5.1 Luvat

Rakennuttaja hakee rakennustöihin vaadittavat viranomaisluvut omalla kustannuksellaan.

5.2 Suunnitelmien toimittaminen

Rakennuttaja toimittaa pääurakoitsijalle sopimussarjan lisäksi kolme (3) sarjaa suunnitelmia työn toteuttamista varten. Pääurakoitsija hankkii muut kuin em. kolme (3) sarjaa omalla kustannuksellaan ao. suunnittelijalta tai kopiolaitokselta tilaamalla.

Rakennuttaja toimittaa muutossuunnitelmia pääurakoitsijan käyttöön yhteensä kolme (3) sarjaa. Pääurakoitsijan tulee tilata muut kuin em. suunnitelmamäärät. Pääurakoitsija pyytää suunnitelmat valvojalta.

Pääurakoitsija vastaa muista kuin suunnitelma-asiakirjoista urakka-asiakirjojen edellyttämällä tavalla.

6 Laatu ja ympäristö

6.1 Urakoitsijan laadunvalvonta

Pääurakoitsijan ja/tai sivu-urakoitsijoiden on valvottava oman ja aliurakoitsijoidensa työnjohdon ja työvoiman osaamista ja työsuoritusta. Pääurakoitsijan on myös valvottava hankintojen ja aliurakoitsijoiden työvaiheiden kelvollisuutta ja työsuoritusta, jotta urakkasopimuksen mukainen laatu kaikilta osin tavoitetaan.

Työvaiheiden suorittaminen kirjataan kunkin urakoitsijan osalta omavalvontakortteihin (huoneistokohtainen), joihin kirjataan työn suorittaja, aika, työsuoritus, työsuorituksen tarkastaja (työnjohto) sekä todetut viat ja puutteet sekä niiden korjaukset.

Valvoja tarkastaa omavalvontakortit osana valvontasuunnitelmaa sekä omavalvontakortit kirjataan osaksi luovutusasiakirjoja. Huoneistokorttien säilytykseen ja luettavuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

6.2 Ympäristön suojelu

Rakennus- ja purkutyössä on noudatettava Valtioneuvoston päätöstä rakennusjätteistä (Suomen säädöskokoelma 295/1997). Em. päätöksen mukaisesti on toimittava siten, että rakennusjätettä syntyy mahdollisimman vähän. Jätteet on lajiteltava em. päätöksen mukaisesti ja mahdollisuuksien mukaan hyödynnettävä.

Pääurakoitsijan sekä sivu-urakoitsijoiden tulee omassa ja aliurakoitsijoidensa työssä minimoida työmaan haitalliset ympäristövaikutukset kierrättämällä materiaaleja sekä ottamalla huomioon materiaaleja valitessaan niiden käyttöikä, korjattavuus ja ympäristöystävällisyys.

Pääurakoitsija vastaa syntyvien ongelmajätteiden (maalit, liuottimet, painekyllästetty puu, paristot yms.) asianmukaisesta käsittelystä. Pääurakoitsijan tulee huolehtia siitä, että työmaan aiheuttamat pöly-, lika-, ja meluhaitat alittavat niille annetut viranomaissuositukset.

6.2.1 Irrotettavat ainekset ja purkujäte

Raivaus- ja purkujäte:

Urakoitsijan on irrotettava ja varastoitava säilytettäväksi määritellyt rakennusosat, kalusteet ja laitteet ehjinä asuinhuoneistoissa ja yhtiön yleisissä tiloissa. Säilytettävät rakennusosat, kalusteet ja laitteet määritellään aloituskatselmuksen yhteydessä.

Urakoitsija irrottaa ja varastoi tilaajan osoittamaan paikkaan tilaajan merkitsemät purettavat yleisten tilojen ja asuntojen kalusteet ja varusteet.

Muut purettavat rakennusosat sekä raivaus ja purkujäte poiskuljetuksineen, jäteveroineen ja kaatopaikkamaksuineen kuuluvat ao. urakoitsijalle.

Purkumateriaalin hyötykäyttö:

Purkutyön aloituskatselmuksessa määritellään rakennuttajan omaan hyötykäyttöön jäävät rakennusosat sekä yleishyödylliseen kierrätykseen toimitettava materiaali. Urakoitsijan edellytetään purkavan tuotteet mahdollisimman ehjinä ja pyrkivän luovuttamaan mahdollisimman suuren osan purkumateriaaleista samoin kuin ylijäämätuotteista hyötykäyttöön.

6.3 Vaihtoehtoiset tuotteet

Kauppanimellä urakkalaskenta-asiakirjoissa mainitut tuotteet, tarvikkeet ja materiaalit ovat urakkasopimuksen pohjana. Esittäessään rakennuttajalle hyväksyttäväksi tarvikkeen vaihtoa tulee urakoitsijan toimittaa rakennuttajalle tuote- yms. selosteet vaihdettavista tarvikkeista vastaavuuden toteamiseksi. Tuotteen vaihtamisesta aiheutuvat muutokset urakkahintaan tulee antaa muutosesityksessä rakennuttajan tarkastettavaksi. Tilaaja pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä muutos. Vastuu vaihdosta jää vaihtoa esittäneelle urakoitsijalle.

6.4 Kosteudenhallintasuunnitelma

Pääurakoitsijan on laadittava yhdessä tärkeimpien aliurakoitsijoiden ja toimittajien kanssa työmaan kosteudenhallintasuunnitelma ennen työmaan aloituskokousta ja toimitettava se rakennuttajan tarkastettavaksi. Suunnitelmaan on merkittävä kosteusriskiä aiheuttavat työvaiheet ja esitettävä, miten riski vältetään. Suunnitelmassa esitetään, miten toimitaan kosteusvahinkojen sattuessa ja miten säilytetään

kosteusarkoja materiaaleja sekä miten huolehditaan rakennusmateriaalien riittävästä kuivuudesta ennen tiiviitä pinnoituksia. Pääurakoitsija nimeää kosteudenhallintakoordinaattorin.

7 Asiakirjat

7.1 Tarjouspyyntöasiakirjat

Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyyntökirjeen liitteenä olevassa asiakirjaluettelossa. Urakkatarjouksen antajan tulee varmistua siitä, että toimitus vastaa liitteessä esitettyjä asiakirjoja ja ilmoitettava mahdollisista puutteista välittömästi rakennuttajakonsultille.

7.2 Urakkasopimusasiakirjat

Urakkasopimus laaditaan konsultin urakkasopimuslomakkeelle (YSE 1998) Urakassa noudatetaan "Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660" ellei asiakirjoissa toisin mainita.

Urakkasopimukseen liitetään tämän urakkaohjelman kohdassa 7.3 luetellut asiakirjat.

7.3 Asiakirjojen pätevyysjärjestys

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on YSE 1998 13 §:stä poiketen seuraava.

Kaupalliset asiakirjat:

- 1) urakkasopimus
- 2) urakkaneuvottelupöytäkirja
- 3) tarjouspyyntö
- 4) urakkaohjelma ja turvallisuusasiakirja
- 5) YSE 1998, ei liitteenä
- 6) yleiset laatuvaatimukset ja työselitykset
- 7) sopimuspiirustukset sopimuksen tekohetkellä voimassa olevien piirustusluetteloiden mukaan
- 8) Huoneistokortit
- 9) tarjous
- 10) maksuerätaulukko ja muutostöiden yksikköhintaluettelo
- 11) työaikataulu

7.4 Asiakirjojen julkisuus

Urakkahinta ja urakka-asiakirjat julkisuudesta päättää tilaaja.

Urakoitsijan tulee tarjouksessaan ilmoittaa, jos tarjouksen jokin osa sisältää liikesalaisuutena salassa pidettäviä asioita.

8 Urakka-aika

8.1 Rakennusaika

Työt saa aloittaa yhteisesti sovitun aikataulun mukaisesti.

Urakoitsija laatii tilaajalle aikataulun, jonka tilaaja hyväksyy. Tilaaja pidättää oikeuden olla hyväksymättä urakoitsijan ehdottamaa aikataulua perustellusta syystä.

Urakka suoritetaan yhtäjaksoisesti kuitenkin yksi talo kerrallaan ja töiden tulee olla kokonaisuudessaan valmiina ja luovutettavissa tilaajalle viimeistään vahvistetun aikataulun mukaisesti.

Urakan tavoitteellinen aloitusaika on ilmoitettu tarjouspyynnössä.

8.2 Välitavoitteet

Pääurakoitsija laatii asuntokohtaisen aikataulun. Urakalle asetetaan sakolliset välitavoitteet, joiden päivämäärät ja järjestys määritellään urakkaneuvotteluissa sovitun aikataulun mukaisesti.

8.3 Viivästyminen

Viivästyssakko lasketaan YSE 1998 18 § poiketen seuraavasti:

Välitavoitteen viivästyssakko lasketaan käyttöönottotarkastuspäivästä alkaen.

Asunnon käyttöönottotarkastuspäivänä asunto on oltava käyttöönotettavissa. Vähäiset virheet ja puutteet eivät ole sakon perusteena. Tarkastus suoritetaan viimeistään 2 päivää ennen tilaajalle ilmoitettua ja sopimukseen merkittyä valmistuspäivämäärää. Kaikki virheet ja puutteet tulee olla täysin korjattuna sopimuksen tarkoittamana valmistuspäivänä ilman, että puutekorjauksia täytyy tehdä asunnon vastaanoton jälkeen.

Kunkin välitavoitteena olevan asunnon valmistumisajan ylityksestä viivästyssakko on 50,00 € (alv 0%) / asunto kultakin alkaneelta viivästyneeltä työpäivältä.

Urakan kokonaisvalmistumisajan ylityksestä viivästyssakko on 0,05 % kokonaisurakkasummasta (alv 0%) kultakin alkaneelta viivästyneeltä vuorokaudelta. Välitavoitteiden ja kokonaisvalmistumisajan yhteenlaskettu maksimisakko on 5 % verottomasta urakkasummasta. Maksimisakon täytyessä tilaaja pidättää oikeuden purkaa sopimus.

Rakennuttaja on viivästyksen sattuessa oikeutettu pidättämään viivästyssakon määrän suoraan maksamattomasta urakkahinnasta.

8.4 Työaika

Työmaalla noudatetaan säännöllistä työaika yksivuorotyönä kello 7.00 ja 16.00 välillä (ma-pe). Meluavat työt ovat kielletty arkinen 16.00-8.00 välillä sekä viikonloppuisin ja pyhäpäivinä. Työpäiviä eivät ole pyhäpäivät eivätkä rakennusalan työehtosopimuksen mukaiset vapaapäivät. Poikkeavia työaikoja tarvittaessa on näille hankittava tilaajalta erillinen lupa, joka tulee hakea 3 työpäivää ennen kuin poikkeavaa työaika ollaan

käyttämässä.

9 Vastuuvuorot

9.1 Takuuaja

Kohteen takuuaja on kohteen vastaanottotarkastuksesta lukien kaksi (2) vuotta.

Urakoitsija on velvollinen toimittamaan muista kahta (2) vuotta pidemmistä materiaali- ja rakennusosatoimittajien takuista rakennuttajalle materiaalitoimittajien antamat, rakennuttajan nimiin kirjoitetut takuutodistukset.

Pääurakoitsija ja rakennuttaja suorittavat kohteessa ennen takuuajan päättymistä YSE 1998 mukaisen takuuajan osoitustarkastuksen, enintään yhtä (1) kuukautta ennen takuuajan päättymistä.

Sellaiset asiat, jotka aiheuttavat haittaa asumiselle tai rakennuksen muulle käytölle, on hoidettava välittömästi kuntoon.

9.2 Urakoitsijan vakuudet

Urakoitsija antaa rakennuttajalle rakennusaikaisen vakuuden, joka on 10 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta.

Urakoitsijan tulee antaa rakennuttajalle takuuajan vakuus suuruudeltaan 2 % urakan arvonlisäverottomasta hinnasta kahdeksi (2) vuodeksi vastaanottotarkastuksesta lukien. Vakuuden tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta yli sovitun takuuajan.

Vakuussitoumuksen tulee olla suomenkielinen.

9.3 Vakuutukset

Kohteen lainsäädännön tarkoittamalla päätoteuttajalla (pääurakoitsija) on velvollisuus ottaa rakennuttajan nimiin rakennuskohdetta ja -työtä sekä mahdollisia sivu-urakoita koskeva rakennustyövakuutus. Vakuutuksen tulee vastata vähintään urakan täyttää arvonlisäverollista arvoa. Vakuutuksen tulee kattaa myös rakennuttajan hankinnat ja tarvikkeet työmaalla.

Rakennustyövakuutuksen omavastuu saa olla enintään 2,0 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta.

Jokaisella työmaalla toimivalla urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus. Urakoitsija vastaa itse omien rakennusvälineiden vakuuttamisesta.

9.4 Rakennuttajan vakuudet

YSE 1998 poiketen rakennuttaja ei aseta vakuutta.

10 Rakennuttajan maksuvelvollisuus

10.1 Urakkahinnan muodostuminen

Tarjoushinta annetaan verollisena, mutta siinä on eroteltava arvonlisäveroton hinta ja arvonlisäveron osuus. Urakkasopimukseen merkitään urakan kokonaishinta arvonlisävero eritellen.

10.2 Urakkahinnan maksaminen

10.2.1 Maksuerätaulukko

Urakkasopimukseen liitetään ao. urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa laadittu työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko.

Urakoitsija on velvollinen ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista hyväksyttämään rakennuttajalla ehdotuksensa maksuerätaulukoksi.

10.2.2 Ensimmäisen maksuerä

Ensimmäisen maksuerän suuruus on enintään 5 % urakkasummasta. Maksuerä maksetaan urakoitsijalle, kun urakkasopimus on allekirjoitettu, rakennustyövakuutus otettu, urakkasopimuksen mukainen vakuus on luovutettu rakennuttajalle ja työt on aloitettu.

10.2.3 Loppuerä

Viimeinen maksuerä (loppuerä) on vähintään 10 % urakkasummasta. Maksuerä maksetaan, kun urakka on vastaanotettu, taloudellinen loppuselvytys pidetty, vastaanotossa havaitut virheet ja puutteet poistettu ja takuuajan vakuudet sekä luovutusasiakirjat (sisältäen käyttö- ja huolto-ohjeet) on luovutettu rakennuttajalle. Takuuajan mahdollisten huoltojen osuus pidätetään viimeisestä maksuerästä ja maksetaan takuuajan päättyessä, kun huollot todetaan tehdyiksi.

10.2.4 Maksuaika ja viivästyskorko

Tilajan nimeämä valvoja tarkastaa maksuerien perusteena olevat maksuerän mukaiset työsuoritukset tehdyiksi ja siitä päivästä, kun valvojan tarkastama lasku on yhtiölle toimitettu, on maksuaika 14 vrk tilaajalla. Mahdollisten lisä- ja muutostyölaskujen kanssa toimitaan samoin kuin em. maksuerien kanssa.

Mikäli rakennuttaja ei 14 vrk:n kuluessa ole täyttänyt maksuveloitettaan, hän sitoutuu maksamaan urakoitsijalle sovittun määräjän ylittäneeltä ajalta maksamattomalle määrälle lasketun viivästyskorkolain kulloinkin voimassaolevan vuotuisen viivästyskoron maksun tapahtumiseen saakka.

Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästyisestä on vastuussa urakoitsija.

10.3 Hintasidonnaisuudet

Urakkahinta on kiinteä ilman indeksi- tai valuuttasidonnaisuutta.

10.4 Muutostyöt

10.4.1 Muutostyötarjous ja -hinnat

Urakoitsijan tulee antaa suunnitelmien muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan yksilöity tarjous tai eritelty laskelma. Suunnitelmien muuttamisesta aiheutuvien urakkahinnan lisäysten tai vähennysten osalta noudatetaan YSE 1998 44 §:n mukaisesti yksikköhintaluettelossa sovittuja hintoja tai näiden puuttuessa vastaavin perustein sovittuja hintoja. Jos sopimusasiakirjoista ei saada vastaavaa hintaa tai hinnan määräämisperusteita, eikä hinnasta voida muuten sopia, on työ tehtävä omakustannushintaan yleisten sopimusehtojen YSE 1998 47 §:n mukaisesti, ellei rakennuttaja ota sitä toteuttaakseen.

Yleiskustannuslisänä käytetään 12 % lukuun ottamatta aliurakoita, joiden osalta yleiskustannuslisänä käytetään aliurakoihin sisältyvien yleiskustannusten lisäksi 5 %. Yleiskustannuslisä lasketaan muutoksesta aiheutuvien lisäysten ja vähennysten erotukselle.

Aikaveloituserusteisesti tehdyistä töistä tulee toimittaa tunti- tai henkilökohtaisia tunteja koskien myös alurakoitsijoilta, sekä hankintojen laskutusitteen, ja nämä on hyväksyttävä valvojalla viikoittain.

Sosiaalikulut korvataan toimialalla yleisesti hyväksytyyn sosiaalikulun % mukaisesti.

10.4.2 Yksikköhinnat

Urakasopimukseen liitetään tarkistettu urakoitsijan toimittama yksikköhintaluettelo, jonka mukaisin hinnoin ja periaattein mahdolliset muutostyöt suoritetaan.

Urakoitsijan tulee täyttää yksikköhintaluettelo ja toimittaa se rakennuttajalle urakkatarjouksen mukana. Mikäli pääurakoitsija ei toimita yksikköhintaluettelo tarjouksen mukana, voidaan tarjouksen katsoa olevan niiltä osin puutteellinen ja rakennuttajalla on oikeus hylätä se.

11 Valvonta

11.1 Rakennuttajan valvonta

Rakennuttaja suorittaa laadunvalvontaa YSE 1998 kohtien 60 - 62 §:n mukaisesti. Rakennuttajan laadunvalvonta ei vähennä urakoitsijan vastuuta omalaadunvalvonnasta.

12 Työmaan hallinto ja toimitukset

12.1 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki urakoitsijan tähän työmaahan liittyvät Valtioneuvoston päätöksen 205/2009 7.§:n mukaiset rakennustyön työturvallisuutta koskevat määräykset tulevat hoidetuksi. Pääurakoitsija vastaa kaikista em. päätöksen mukaisista päätoteuttajan velvollisuuksista.

Pääurakoitsijalla tulee olla työmaalla vastuullinen työnjohtaja, joka tulee hyväksyttävä rakennuttajalla. Kyseiseltä henkilöltä vaaditaan päivittäistä työskentelyä työmaalla. Vastuullisen työnjohtajan tulee olla riittävän kokenut johtamaan urakan mukaista työtä.

12.2 Työnantajavelvoitteet ja rekisteri-ilmoitukset

Pääurakoitsijan on liitettävä tarjoukseensa tilaajavastuulain mukaiset selvitykset: selvitykset ennakonperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisävelvollisten rekisteriin kuulumisesta, kaupparekisteriote, selvitykset verovelasta, selvitykset työntekijöiden eläkevakuutuksesta ja eläkemaksujen maksamisesta, selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista, selvitys työterveyshuollon järjestämisestä, selvitys lakisääteisen tapaturmavakuutuksen ottamisesta ja selvitys yrityksen vastuuhenkilöiden mahdollisista liiketoimintakielloista. Em. todistukset tulee olla työmaalla heti saatavilla.

Annetut selvitykset eivät saa olla kolmea (3) kuukautta vanhempia. Lisäksi pääurakoitsija toimittaa rakennuttajalle uudet vastaavat selvitykset ennen urakasopimuksen allekirjoittamista.

Pääurakoitsijan tulee vaatia kaikilta aliurakoitsijoiltaan ja tavarantoimittajiltaan vastaava selvitys kuin häneltä itseltään on vaadittu rakennuttajan tarkastettavaksi ennen em. aliurakoitsijan tai tavarantoimittajan hyväksyttämistä hankkeeseen. Määräys näiden velvoitteiden täyttämistä tulee sisällyttää ko. urakoitsijan laatimiin aliurakka ja -hankintatarjouspyyntöihin sekä -sopimuksiin.

Rakennuttajalla on oikeus olla hyväksymättä aliurakoitsijaa tai tavarantoimittajaa, joka ei toimita vaadittuja selvityksiä tarkastettavaksi. Lisäksi rakennuttaja vaatii, mikäli aliurakoitsijalla tai tavarantoimittajalla on olemassa verorästejä, joista on voimassa oleva maksusuunnitelma, kuukausittain selvityksen maksusuunnitelman suorittamisesta.

Pääurakoitsija toimittaa lisäksi rakennuttajalle ennen urakkasopimuksen solmimista kopion yrityksen kaupparekisteriotteesta, todistuksen arvonlisäverolliseksi rekisteröitymisestä sekä voimassa olevan ennakonperintärekisteriotteen.

12.3 Kulkuluvat

Pääurakoitsijan (pää toteuttajan) on huolehdittava siitä, että jokaisella rakennustyömaalla työskentelevällä on työmaalla liikkeessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työsuorittaja. Työntekijän tunnisteesta tulee olla työnantajan nimi ja työntekijän veronumero. Jokaisen urakoitsijan on toimitettava ennen työvaiheen aloittamista päätoteuttajalle ja rakennuttajalle omien ja alihankkijoidensa työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet ja syntymäajat työmaalla tarvittavien kulkulupien myöntämiseksi ja oikeellisuuden seuraamiseksi.

Pääurakoitsijan on ylläpidettävä listaa työmaan työntekijöistä. Lista on työntekijän henkilö- ja työnantajätietojen lisäksi merkittävä henkilön kansalaisuus ja ulkomaisten työntekijöiden osalta oleskeluluvan voimassaoloaika tai merkintä, mikäli em. oleskelulupaa ei tarvita. Pääurakoitsijan on huolehdittava siitä, että ajantasainen kopio em. luettelosta on aina rakennuttajan edustajalla käytävissä.

Aliurakoitsijat ovat velvollisia ilmoittamaan pääurakoitsijalle työntekijöidensä tiedot em. toimintaa varten hyvissä ajoin sekä heidän on toimitettava muutoksista tiedot välittömästi pääurakoitsijalle.

Urakoitsijalla ja valvojalla on oikeus, havaitessaan työmaalla ilman kulkulupaa liikkuva asiaton henkilö, poistaa hänet välittömästi työmaa-alueelta.

12.4 Erityisvelvoitukset

Urakoitsija on velvollinen pitämään yllä huoneistorekisteriä tilaajan edellyttämässä muodossa. Huoneistorekisteriin kirjataan huoneistokohtaisesti kaikki ko. huoneistoon kohdistuvat yhtiön ns. perustasosta poikkeavat seikat. Tällaisia ovat mm. hyvitykset, lisätyöt, lisähankinnat ja poikkeavat kaluste- tai laattavalinnat. Myös urakan kaikista lisätöistä ja hyvityksistä pidetään kirjaa tilaajan edellyttämässä muodossa. Lisätyöt ja hyvitykset käsitellään ja kirjataan työmaakokouksissa.

12.5 Työvoimasuunnitelma ja raportointi

Työaikataulun laadinnan yhteydessä pääurakoitsija ilmoittaa työvoimasuunnitelmansa rakennuttajalle. Em. suunnitelman toteutumista seurataan pidettävissä työmaakokouksissa.

13 Vastaanottomenettely

13.1 Urakkasuorituksen tarkastus

Pääurakoitsija pyytää työalueittain niiden valmistuttua rakennuttajalta urakkasuorituksen käyttöönottotarkastuksen ennen varsinaista rakennuskohteen vastaanottotarkastusta. Vastaanottotarkastus pidetään asuntolinjoittain, kiinteistöittäin ja lopuksi koko rakennushankkeen osalta.

Urakoitsija on velvollinen toimittamaan jokaiseen valmistuneeseen huoneistoon (valvojan käyttöönoton jälkeen) palautekyselyn. Urakoitsija on velvollinen toimittamaan tiedon palautekyselystä niille asukkaille tekstiviestillä tai sähköpostilla, jotka ovat urakan aloitustilaisuudessa tai muuten urakoitsijan kertomalla menettelyllä jättäneet yhteystietonsa. Asukkaalle annetaan 2 vko vastausaikaa, jonka jälkeen urakoitsija kerää vastaukset. Tämän jälkeen urakoitsija korjaa mahdolliset viat ja puutteet. Jos vian tai puutteen olemassaolosta syntyy erimielisyys urakoitsijan ja huoneiston edustajan välillä, ratkaisee valvoja lausunnolla asian.

Jos kyselyä ei ole määräaikaan mennessä palautettu huoneiston edustajan toimesta, katsotaan huoneisto vastaanotetuksi ilman tiedossa olevia osakaspuutteita. Jos huoneistossa kuitenkin jälkikäteen ilmenee vikoja tai puutteita, jotka eivät ole voineet syntyä urakan jälkeen huoneistoa käytettäessä, on urakoitsija korjausvelvollinen. Urakoitsijan on palautelisteihin merkittävä korjatut viat ja puutteet. Valvoja merkitsee samoihin palautelisteihin aiheettomiksi katsotut ilmoitukset. Yhtiö voi harkintansa mukaan jakaa kopiot käsitellyistä ja merkityistä palautekyselyistä huoneistoihin ja/tai ulkopuolisille osakkaille. Ulkopuolisille osakkaille ei erikseen toimiteta kyselyitä.

Jälkitöiden on oltava valmiit kolmen viikon päästä käyttöönotosta.

Urakoitsija kerää asukkailta allekirjoitukset töiden hyväksyttävästä suorituksesta.

13.2 Käyttö- ja huolto-ohjeet

Pääurakoitsijan on toimitettava kaikki käyttö- ja huolto-ohjeet vastaanottotarkastukseen mennessä.

14 Erimielisyydet

14.1 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Mahdolliset urakkasopimusta ja sen sisältöä koskevat erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Mikäli yhteisymmärrystä ei saavuteta, jätetään riitaisuudet rakentamispaikan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

15 Urakoitsijan valintaperusteet

15.1 Tarjouksen hylkääminen

Tarjous voidaan hylätä, ellei se ole tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen, tai se sisältää omia ehtoja. Kaikki tarjoukset voidaan hylätä ilman erillistä perustetta.

15.2 Tarjouksen vertailuperusteet

Rakennuttaja tarkastaa toimitetut tarjoukset yksikköhintaluetteloineen sekä valitsee niistä itselleen soveltuvimman.

Tarjouksista on valittava kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous. Kokonaistaloudellisesti edullisin on tarjous, joka on hankintayksikön kannalta hinnaltaan halvin, kustannuksiltaan edullisin tai hintalaatusuhteeltaan paras.

15.3 Tarjouksen minimivaatimukset

Urakoitsijalla on oltava vähintään 2 kpl vastaavanlaisia- ja suuruisia referenssikohteita viimeisen 5 vuoden ajalta.

15.4 Tarjouksen sisältö

Tarjous ja tarjouksen liitteet on oltava lain Julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista, luvun 11 pykälän 102§ mukainen.

15.5 Tarjouksen tekeminen ja käsittely

Tarjouksen tulee saapua rakennuttajalle suljetussa kirjekuoressa tai sähköpostilla viimeistään tarjouspyyntökirjeessä esitettynä ajankohtana. Myöhässä saapuneita tarjouksia ei käsitellä.

Mikäli tarjousten avaamisesta ei ole muuta ilmoitettu, avaa rakennuttaja tarjoukset kootusti itse määrittämään ajankohtana.

15.6 Lisätiedot

Mikäli tarjouspyyntöasiakirjoissa esiintyy epäselvyyksiä, niistä tulee ilmoittaa kirjallisesti rakennuttajakonsultille vähintään 5 vrk ennen laskenta-ajan päättymistä. Epäselvyyksien johdosta annettavat lisäselvitykset tulee rakennuttaja toimittamaan kaikille urakkalaskentaan osallistuville urakoitsijoille. Muita kuin em. lisätietoja ei katsota rakennuttajaa sitovaksi.

Rakennuttaja toimittaa urakkalaskennan aikana tarvittaessa lisäkirjeen, jossa huomioidaan laskennan aikana todetut täydennykset urakoitsijoille.

Mahdolliset laskennan aikana annettavat lisäselvitykset liitetään laadittavan urakkasopimuksen kaupallisiin asiakirjoihin.

16 Luovutusasiakirjat

16.1 Luovutusasiakirjat

Pääurakoitsijalle kuuluu urakkasopimuksen mukaisesti toimittaa rakennuttajalle luovutusasiakirjat viimeistään kohteen taloudelliseen loppuselvitykseen mennessä. Luovutusasiakirjoihin sidotaan urakkaerä, joka on maksukelpoinen luovutusasiakirjojen vastaanottamisen ja hyväksymisen jälkeen.

16.2 Tarkepiirustukset

Urakoitsijan kuuluu laatia urakkaan kuuluvana tarkepiirustukset, jotka tehdään manuaalisesti paperisarjoihin ja toimitetaan ao. suunnittelijan tarkastettavaksi. Muutokset päivitetään piirustuksiin urakoitsijan kustannuksella.

16.3 Luovutusasiakirjojen tarkistaminen

Pääurakoitsija laatii luovutusasiakirjat kohdassa 19.4 mainitulla tavalla rakennuttajan ja suunnittelijoiden tarkastettavaksi. Rakennuttaja varaa kaksi (2) viikkoa aikaa em. luovutusasiakirjojen tarkastamiseen.

16.4 Tulosteet ja määrät

Pääurakoitsija kokoaa eri urakoitsijoiden materiaalin ja kokoaa niistä kaksi (2) paperisarjaa rakennuttajan tarkastettavaksi. Materiaalit luovutetaan myös DWG- ja PDF-muodossa.

Paperitulosteina toimitettavat piirustukset toimitetaan taitettuina, seläkkeellä varustettuina, nimiöihin selkeästi merkittynä tarkepiirustuksen sisältö, päiväys, laatijan ja tarkastajan allekirjoituksella varustettuna. Kaikki paperitulosteet niputetaan sisällysluettelolla varustettuihin A4 kansioihin, joihin liimataan seläkkeet ja nimiöt.

Sähköisessä muodossa olevat suunnitelmat toimitetaan USB-muistikulla rakennuttajalle ao. suunnittelijan toimesta, joihin tallennetaan kohteen perus- ja paikantamistiedot sekä loppupiirustukset.

17 Työturvallisuus

Rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston päätöksen n:o 205/2009 7§:n mukainen rakennustyön suunnittelua ja valmistelua varten laadittu asiakirja on tehtävä urakoitsijan toimesta.

18 Erityisiä määräyksiä

18.1 Tiedottaminen ja urakoitsijan yhteyshenkilö

Kohteen työnaikaisesta tiedottamisesta vastaa pääurakoitsija. Urakoitsijan yhteyshenkilön tulee toimia työmaan vastaavana mestarina. Urakoitsija huolehtii porraskäytäviin asianmukaiset taulut tiedotteita varten. Vaihtoehtoisesti taulut voivat olla ulkotiloissa, mutta tällöin sään vaikutus on huomioitava.

Pääurakoitsija esittää rakennuttajan hyväksyttäväksi kohteen rakennuttajayhteydenpidosta vastaavan henkilön.

18.2 Työmaataulu

Rakennusurakkaan kuuluu rakennusvalvonnan vaatimukset täyttävä työmaataulu.

Yhteystiedot ja ulkoasu tehdään pyydettyessä tilaajan vaatimusten mukaiseksi. Urakoitsijan on ennen tekemistä kysyttävä isännöitsijätoimistolta mahdollisia tarkennuksia tauluun, taulun sisältöön ja ulkonäköön.

18.3 Avaimet ja kulkuturvallisuus

Pääurakoitsija saa rakennuttajalta avaimet urakassa tarvittaviin tiloihin. Urakoitsija on velvollinen noudattamaan huolellisuutta lukituksissa. Asuntojen ovia ei saa pitää avoinna, ellei sisällä ole urakoitsijan henkilökuntaa.

18.4 Taloteknisten järjestelmien rakennusaikainen käyttö

Vesijohtoja ja viemäriputkia sekä valaistusta voidaan käyttää rakennusaikana asennustöiden edistymisen mukaan pääurakoitsijan vastuulla ja kustannuksella. Muiden järjestelmien käyttöön tulee saada rakennuttajan kirjallinen suostumus. Käytössä tulee noudattaa suunnitelma-asiakirjojen, rakennuttajan sekä ao. urakoitsijoiden ohjeita. Lisäksi on otettava huomioon seuraavaa:

- järjestelmien sähkö-, säätö- ja hälytysjärjestelmien tulee olla lopulliset
- järjestelmät saatetaan ennen vastaanottoa uutta vastaavaan kuntoon, uusitaan vioittuneet, kuluneet tai likaantuneet osat, verhoukset yms.
- valaisimien tulee olla suojattuna tarkoituksen mukaisella tavalla
- viemäreihin ei saa kaataa rakennusjätettä ja ne tulee huuhdella ennen niiden luovuttamista rakennuttajalle

18.5 Siivous ja jätehuolto

Urakoitsija puhdistaa säännöllisesti kaikki käytössään olevat tilat ja alueet kaikesta liasta, tahroista ja muista jäljistä, joita työn aikana on tullut. Samoin on puhdistettava ja ennalleen saatettava mahdolliset työalueen ulkopuoliset tilat ja alueet, mikäli likaantuminen on johtunut urakkasuorituksesta.

Urakoitsija järjestää asuntojen ja muiden tilojen jätehuollon niin, että tilat pysyvät siistinä koko työn ajan. Työn aikana urakka-alueet ja sen ympäristö tulee pitää sellaisessa kunnossa, että muihin tiloihin kulkeutuvan lian määrä pysyy mahdollisimman pienenä.

Porraskäytävät ja poistumistiet on pidettävä kulkukelpoisessa kunnossa ja siivottava perusteellisesti vähintään 2 kertaa viikossa pölystä. Poistumistien leveys 1200mm on säilytettävä koko rakentamisen ajan. Porraskäytävään ei saa varastoida ylimääräistä tavaraa. Porraskäytävän lattiapinnat pidetään vapaana johdoista ja muista kompastusvaaraa aiheuttavista esineistä koko työn ajan. Johtoja ei saa kuljettaa porraskäytävän lattialla edes hetkellisesti.

Urakoitsijan on esitettävä ennen työn alkamista oma siivousohjelmansa kirjallisena, jonka noudattamista valvotaan tilaajan toimesta.

Purkutöiden yhteydessä on kiinnitettävä erityistä huomiota pölyn poistoon ja urakoitsijan on käytettävä kohdepoistoa. Purku- ja rakennuskohteista pöly ei saa levitä muualle kiinteistöön.

18.6 Mallityöt

Mallityö on tehtävä niin aikaisin, että mahdolliset väri- ja detaljimuutokset eivät viivästyä töiden suorittamista, sekä ennen kuin tuotteet on valmistettu / toimitettu työmaalle. Yleisohje: mallityön on oltava tilaajan hyväksyttävänä vähintään 2 vko ennen lopullista tarviketilausta / toimitusta

Työmallit tehdään rakennustyöselostuksessa mainituista työkokonaisuuksista.

18.7 Suojaukset

Rakennustarvikkeet suojataan siten, ettei niiden laatu pääse huonontumaan. Keskeneräiset ja valmiit rakennusosat suojataan tai eristetään siten, etteivät ne vahingoitu kuljetuksen, varastoinnin tai työn aikana tai työn ollessa pysähdyksissä.

Työkohteet on suojattava riittävästi niin, ettei muille rakennusosille tai urakka-alueen ulkopuolella oleville rakenteille tapahdu vaurioita. Suojauksesta on laadittava suojaussuunnitelma ennen töiden aloittamista.

Ne rakennusosat ja rakenteet, joita ei uusita tai pureta, on tehokkaasti suojattava niiden vahingoittumisen estämiseksi korjaustöiden aikana.

Erikoisesti on varottava rikkomasta sellaisia vanhoja paikalleen jääviä rakenteita, kuten portaat, joiden paikkaaminen ympäristöään vastaavaksi on väri-, materiaali- ym. syistä vaikeaa.

Vaurion sattuessa urakoitsija on velvollinen korjaamaan vahingoittuneet osat tai vaihtamaan ne uusiin kustannuksellaan siten, että rakennuksessa käytetään vain vioittumattomia materiaaleja.

Lattiapinnat asunnoissa ja muilla kulkuväylillä sekä porrashuoneissa on peitettävä kokonaan suojaavalla levyllä tai vastaavalla materiaalilla. Suojattavaa pintaa vasten tulevalla puolella ei saa olla irtoavia värejä. Peiteaineen on oltava palamatonta. Suojaus kiinnitetään reunoiltaan niin, että suojausmateriaalin alle ei pääse mitään materiaalia, joka voi vahingoittaa lattioita. Suojien teippauksissa on huomioitava, että teippi ei saa vaurioittaa kiinnityskohtaa. Seinäpinnat työalueilla suojataan tarvittaessa rakennuslevyillä.

Asunnoissa suojataan lisäksi keittiön tasot, liedet ja muut herkästi vaurioituvat tasopinnat. Kulkuaukkojen karmit suojataan min. 1500mm asti tarkoitukseen sopivalla karmisuojusta. Kynnykset suojataan muuta lattiapintaa vastaavasti.