

# Urakkasopimus

Tämä urakkasopimus perustuu Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin YSE 1998 sekä RT-kortteihin RT 16-10660, LVI 03-10277, Ratu 417-T, KH X4-00241, Infra 052-710016

Hanke	Pälkäneen Asuntotuotanto Oy Kutojantie 4, Linja- ja sähkö saneeraus
No	-
Rakennuskohde	Kutojantie 4, asuinkerrostalo Kutojantie 4 36600 Pälkäne
Urakkasopimus	Kokonaisurakka, pääurakka

## 1. Sopijapuolet

<b>Tilaaaja</b>	Pälkäneen Asuntotuotanto Oy Keskustie 1 36600 Pälkäne	
Tilaaajan edustajat	Sopimusasioissa: Pia Weissman-Kaunismäki puh. 040 572 9190 <a href="mailto:pia.weissman-kaunismaki@palkane.fi">pia.weissman-kaunismaki@palkane.fi</a>	Työsuoritukseen liittyen: <b>Töiden valvoja</b> <b>Ilmoitetaan myöhemmin</b>
<b>Urakoitsija</b>	<b>Urakoitsijaorganisaatio</b> <b>Osoite</b> <b>Postitoimi</b>	
Urakoitsijan edustajat:	Sopimusasioissa: <b>Sopimushenkilö</b> puh. @	Työsuoritukseen liittyen: <b>Vastaava työnjohtaja</b> puh. @

## 2. Muut osapuolet

<b>Rakennuttaja</b>	Pälkäneen Asuntotuotanto Oy
<b>Rakennuttajakonsultti</b>	FinProma Oy
<b>Pääurakoitsija</b>	

Kokonaisurakoitsija (tämän sopimuksen mukainen urakoitsija)

**Työmaan johtovelvollisuuksista vastaava (pää toteuttaja)**

Kokonaisurakoitsija

**Työmaapalveluista vastaava**

Kokonaisurakoitsija

**Alistetut sivu-urakoitsijat**

Ei tässä urakassa

**Muut urakoitsijat ja tilaajan hankinnat (erillisurakat)**

Lukitusurakka urakkaohjelman mukaisesti

### 3. Sopimukset ja käsitteistö

Tässä urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, joihin tämä sopimuslomake perustuu. Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista käytetään jäljempänä nimitystä YSE. Tässä urakassa käsitteinä noudatetaan YSE:n käsitteitä ja muina käsitteinä ensisijaisesti muita julkaistuja ja rakennusalan yleisesti käytössä olevia käsitteitä

### 4. Urakoitsijan suoritusvelvollisuus

**Urakan kohde**

Allekirjoittanut urakoitsija sitoutuu jäljempänä määriteltyä kiinteää urakkahintaa vastaan suorittamaan Pälkäneen Asuntotuotanto Oy:n Kutojantie 4:ssä sijaitsevan asuinkerrostalon linja- ja sähkösaneeraushankkeen kaikki urakkaan kuuluvat tehtävät urakka-asiakirjojen osoittamassa laajuudessa.

Urakoitsija toimii lainsäädännön edellyttämänä pää toteuttajana.

Rakennuspaikka sijaitsee osoitteessa Kutojantie 4, 36600 Pälkäne.

**Pääsuoritusvelvollisuus, Viite YSE 1 §**

Urakkaan kuuluvat YSE 1998 1 §:n mukaisesti kaikki sopimusasiakirjoissa urakoitsijalle määritellyt rakennustyöt täysin valmiiksi asti saatettuna sekä pääurakoitsijan veloitteet urakka-asiakirjojen ja YSE 1998 ehtojen mukaisesti.

**Sivuvelvollisuudet, Viite YSE 2 §**

Urakkaan kuuluvat urakoitsijan oman suorituksen osalta kaikki valmiin työn edellyttämät YSE 1998 2 §:n toimenpiteet ja velvollisuudet, joita sopimusasiakirjoissa ei erikseen ole mainittu kuuluviksi tilaajan velvoitteisiin.

YSE:ssä mainittujen velvoitteiden lisäksi noudatetaan urakkaohjelman määräyksiä.

**Työmaapalvelut, Viite YSE 3 §**

Työmaapalveluista vastaa pääurakoitsija. Työmaapalvelut koskevat myös pääurakoitsijan kiinnittämiä aliurakoitsijoita.

**Työmaan johtovelvollisuudet, Viite YSE 4 §**

Pääurakoitsija toimii työmaan päätoteuttajana ja vastaa työmaan johtovelvollisuuksista.

## 5. Sopimusasiakirjat

*Viite YSE 12 §, Viite YSE 13 §*

Urakassa noudatetaan tätä sopimusta ja siihen liittyviä jäljempänä lueteltuja sopimusasiakirjoja. Urakkasopimuksen asiakirjoissa YSE ehtoihin nähden olevat poikkeamat ovat määräävämpiä kuin YSE.

Asiakirjat täydentävät toisiaan. Jos sopimusasiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, on eri asiakirjojen määräysten keskinäinen pätevyysjärjestys liitenumeroinnin mukainen. Liitteiden pätevyysjärjestys määräytyy siten, että järjestysnumeroltaan pienin on pätevyysjärjestyksessä pätevin ja järjestysnumeron kasvaessa pätevyys pienenee.

**Urakka-asiakirjaluettelo****A. Kaupalliset asiakirjat**

- 1) urakkasopimus
- 2) selonottoneuvottelupöytäkirja(t)
- 3) tarjouspyyntö 3.4.2024 ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset
- 4) urakkaohjelma 3.4.2024
- 5) työturvallisuusasiakirja 3.4.2024
- 6) kosteudenhallintaselvitys 3.4.2024
- 7) rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998
- 8) tarjous ja muutostöiden yksikköhintaluettelo
- 9) maksuerätaulukko

**B. Tekniset asiakirjat**

- 10) työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset
- 11) sopimuspiirustukset
- 12) yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset

Urakkaan sisältyvällä erityistyön selostuksella on rakennusselostukseen nähden parempi pätevyys. Lisäksi urakassa noudatetaan yleisiä standardeja, työohjeita ja työselostuksia, jotka on osoitettu edellä luetelluissa asiakirjoissa.

## 6. Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus

### **Lupien hankkiminen, Viite YSE 8 §**

Tilaaja on hankkinut kohteelle rakennusluvan. Työsuoritukseen liittyvien muiden viranomaislupien, katselmusten ja mittausten hankkimisesta ja kustannuksista huolehtii ao. urakoitsija.

### **Suunnitelmien toimittaminen, Viite YSE 8 §**

Tilaaja toimittaa kokonaisurakoitsijalle, kokonaisurakoitsijan niin halutessa, työmaatarpeisiin kolme (3) sarjaa arkkitehti-, rakenne sekä talotekniikkasuunnitelma-asiakirjoja.

Kokonaisurakoitsija vastaa itse omalla kustannuksellaan lisäsarjoista sekä aliurakoitsijoiden urakkasarjoista.

### **Tilaajan teettämät muut työt ja hankinnat, Viite YSE 7 § ja 8 §**

Tilaaja teettää kohteessa samanaikaisesti tämän sopimuksen kohdassa 2 mainittuja urakoita.

## 7. Laadunvarmistus

### *Viite YSE 9 §*

Tilaaja voi teettää kohteella laadunvalvontaa haluamallaan tavalla. Laadunvalvonnan todentamismittauksissa voivat olla urakoitsijan edustajat läsnä. Mikäli laadunvalvonnassa havaitaan virheitä tai puutteita, on urakoitsija ne velvollinen korjaamaan kustannuksellaan.

### *Viite YSE 10 §*

Urakoitsijan tulee laatia kohteelle laadunvarmistussuunnitelma. Laadunvarmistussuunnitelman laatimisohteet on esitetty urakkaohjelmassa.

## 8. Urakka-aika

### *Viite YSE 17 §*

Urakoitsijalla on oikeus aloittaa rakennustyöt urakkasopimuksen allekirjoituksen jälkeen, kuitenkin aikaisintaan 3.6.2024.

Työt on suoritettava siten, että eri työvaiheet saavutetaan sovitun työaikataulun mukaisesti ja että urakasuoritus on valmis ja tilaajalle luovutettavissa 31.1.2025.

Urakan sakolliset välitavoitteet ovat urakkaneuvottelun mukaisesti:

- Välitavoite 1: Huoneistoissa tehtävät työvaiheet valmiit ja ei jäljellä enää huoneistossa tehtäviä korjaustöitä 30.11.2024
- Välitavoite 2: Kaikki urakassa asennetut ovet valmiit erillisurakoitsijan lukitusurakoitsijan työsuoritetta varten (kokonaisurakoitsija määrittää välitavoitteelle osapuolia sitovan päivämäärän)

Välitavoitteiden päivämäärät sovitaan yhteisesti hyväksyttävässä työmaa-aikataulussa ja ne ovat urakoitsijaa sitovia.

## 9. Viivästyssakko

*Viite YSE 18 §*

Tilaja on YSE:stä poiketen oikeutettu perimään viivästyssakkoa 0,075 % urakan arvonlisäverottomasta summasta kultakin työpäivältä, jonka urakka myöhästyy sovitusta välitavoitteesta, kuitenkin yhteensä enintään 50 työpäivältä.

Vastaanoton viivästyisestä tilaja on YSE:stä poiketen oikeutettu perimään viivästyssakkoa 0,075 % urakan arvonlisäverottomasta summasta jokaiselta työpäivältä, jonka urakka myöhästyy sopimuksen mukaisesta valmistumisajankohdasta, kuitenkin enintään 50 työpäivältä.

Välitavoitteen osalta peritty viivästyssakko ei vähennä valmistumisen viivästyessä perittäviä viivästyssakkoja.

Valmistumisen ja välitavoitteiden viivästyssakon yhteismäärään lasketaan YSE:stä poiketen enintään 100 työpäivää.

Välitavoitteiden päivämäärät määritellään työaikataulussa niiltä osin, kun niitä ei ole urakkaohjelmassa määrätty, ja ne ovat työaikataulun hyväksymisen jälkeen urakoitsijoita sitovia.

## 10. Takuu aika

*Viite YSE 29 §*

Takuu aika alkaa rakennuskohteen vastaanottotarkastuksesta ja kestää kaksi vuotta (24 kuukautta) vastaanottotarkastuksesta lukien. Mikäli urakkasuorituksen tarkastus pidetään vasta rakennuskohteen vastaanottotarkastuksen jälkeen, kestää takuu aika 24 kuukautta urakkasuorituksen tarkastuksesta lukien.

Lisäksi urakoitsijan tulee huomioida seuraavat erityistakuut:

- Sisä- ja ulkopuoliset vedeneristystyöt mukaan luettuna mahdolliset vesikaton vedeneristystyöt 10 vuotta
- Julkisivujen ja ulkorakenteiden rappaukset, maalaukset ja muut pinnoitteet 10 vuotta

- Ulkovaipan elastiset saumat (materiaali & työ) 5 vuotta
- Lattiat (ml. pintamateriaali) 5 vuotta

Urakoitsijan suoritukseen, jota takuu koskee, luetaan myös lisä- ja muutostyöt.

## 11. Vakuudet

### Urakoitsijan vakuudet, Viite YSE 36 §

Rakennusaikaisen vastuunsa täyttämisen vakuudeksi antaa urakoitsija tilaajalle pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen määrältään **XX XXX,00 €**, joka vastaa 10 % urakan arvonlisäverottomasta summasta. Rakennusaikainen vakuus kattaa myös lisä- ja muutostyöt. Vakuuden tulee olla voimassa kolme kuukautta yli urakka-ajan.

Takuuajan vastuunsa täyttämisen vakuudeksi urakoitsija luovuttaa tilaajalle pankin tai vakuutuslaitoksen antaman omavelkaisen vakuuden, jonka suuruus on urakassa 2 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta, määrältään **XX XXX,00 €**.

### Tilaajan vakuudet, Viite YSE 37 §

Tilaaja ei aseta vakuuksia.

## 12. Vakuutukset

### Viite YSE 38 §

Urakoitsija ottaa kohteeseen rakennustyövakuutuksen summalle (**kokonaisurakkasumma arvonlisäverollisena**) €. Vakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 1 500 euroa.

Urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus ja henkilöstön tapaturmavakuutus.

## 13. Urakkahinta

### Viite YSE 39 §

Tilaaja maksaa urakoitsijan työsuoritusta vastaan urakoitsijalle maksuerätaulukon mukaisesti kiinteän urakkahinnan, joka on arvonlisäverottomalta määrältään euroa (**0 000 000,00 € alv 0 %, arvonlisävero 24 % 000 000,00 € yhteensä 0 000 000,00 €**).

Urakoitsija laatii maksuerätaulukon arvonlisäverottomin summin ja arvonlisävero lasketaan eriin laskituksen toteutuessa voimassa olevan arvonlisäveron mukaan.

## 14. Urakkahinnan maksaminen

*Viite YSE 40 §*

Kiinteä urakkahinta maksetaan urakoitsijan toimittaman maksuerätaulukon mukaisesti.

Maksuehto urakkaohjelman mukaisesti 21 päivää netto.

## 15. Hintasidonnaisuudet

*Viite YSE 48 §*

Urakkahinnassa ei noudateta indeksi- tai valuuttasidonnaisuutta.

*Viite YSE 49 §*

Hinta- tai palkkatason muutokset eivät muuta urakkahintaa.

## 16. Suunnitelmien muuttamisen vaikutus urakkahintaan

*Viite YSE 44 §*

Lisä- ja muutostöiden osalta menetellään urakkaohjelmassa esitetyn mukaisesti. Suunnitelmien muutosoikeus on pelkästään tilaajalla.

*Viite YSE 47 §*

Yleiskustannuslisänä hankkeessa käytetään 12 % ja aliurakassa 5 %.

## 17. Omistusoikeus

*Viite YSE 51 §, 52 §, 53 §*

Omistusoikeudet YSE 1998 ehtojen mukaisesti, huomioiden urakka-asiakirjat.

## 18. Lisä- ja muutostöiden tilaaminen

*Viite YSE 59 §*

Lisä- ja muutostöiden tilaamisoikeus on ainoastaan tilaajalla, ellei toisin ilmoiteta kirjallisesti esimerkiksi työmaakokouksessa.

*Viite YSE 46 §, 59 §*

Muutos- ja lisätöitä ei saa ryhtyä suorittamaan ennen kuin niistä on sovittu tilaajan valtuuttaman henkilön kanssa. Suoritettujen, mutta sopimattomien, lisätöiden osalta urakoitsija voi menettää oikeutensa kustannusten korvaukseen.

*Viite YSE 59 § 4*

Pienistä ja kiireellisistä lisä- ja muutostöistä on oikeutettu sopimaan kohteen yleisvalvoja 3000 euroon alv 0 % saakka.

## 19. Valvonta

*Viite YSE 59 §, YSE 60 §*

Tilaaajan edustajana työmaalla ja rakennuttajan asettamana valvojana toimii **Etunimi Sukunimi** ja varalla **Etunimi Sukunimi**.

## 20. Työnjohto

*Viite YSE 56 § 1.*

Työmaan vastaava työnjohtaja on **Etunimi Sukunimi**.

*Viite YSE 56 § 2.*

Myös merkittävien aliurakoitsijoiden tulee nimetä omille työsuoritteilleen tai töilleen työnjohtaja. Mikäli aliurakoitsijat eivät nimeä erikseen työnjohtajaa, tulkitsee tilaaja kokonaisurakoitsijan työnjohdon ohjaavan myös aliurakoitsijan työsuoritetta.

## 21. Työsuojelu

*Viite YSE 57 §*

Työmaan turvallisuuden yleisjohdosta vastaava henkilö on **vastaava työnjohtaja Etunimi Sukunimi**.

Työsuojelussa noudatetaan rakennustyön työturvallisuusohjetta.

Urakoitsijan on tilaaajan niin vaatiessa ilmoitettava omien ja alihankkijoidensa työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet tilaajalle

## 22. Yhteiset toimitukset

*Viite YSE 66 §*

Työmaakokouksia pidetään kerran kuukaudessa.

Työmaakokouksiin osallistuvat tilaaajan edustaja, valvoja, pääurakoitsijan edustaja, vastaava työnjohtaja sekä aliurakoitsijoiden edustajat ja suunnittelijat.

Urakoitsijoiden keskinäisiin yhteistoimintapalavereihin tulee lähettää kutsut myös tilaajalle sekä valvojalle.

## 23. Muut sopimusasiat / Erityisiä määräyksiä

Urakkasumman ollessa vähintään 15 000 € (alv 0 %), tilaaja ilmoittaa urakkasopimuksesta verohallintoon veroviranomaisen laatimalla lomakkeella.

## 24. Riitaisuuksien ratkaiseminen

*Viite YSE 92 §*

Mahdolliset urakka-ajan erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Ellei erimielisyyttä voida näin sopia, riitaisuudet jätetään Pirkanmaan kärjäoikeuden ratkaistavaksi, missä juttu on pantava vireille kuuden (6) kuukauden kuluessa vastaanottotarkastuksesta.

Takuuajan riitaisuudet jätetään kärjäoikeuteen kuuden (6) kuukauden kuluessa takuutarkastuksesta tai takuuajan päättymisestä, kumman päivämäärä onkaan myöhemmin.

Edellä mainitut määräajat ovat sitovia ja oikeus vanhenee, ellei vireillepanoa tehdä määräaikana.

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

### Paikka ja aika:

Pälkäneellä

### Allekirjoitukset

Tilaaja

Urakoitsija

\_\_\_\_\_  
Pia Weissman-Kaunismäki  
Pälkäneen Asuntotuotanto Oy

\_\_\_\_\_  
Urakoitsijan sopimusasioista vastaava  
Yritys Oy

Todistajat

**Liitteet**

Kohdan 5. mukaisesti

LUONNOS