

URAKKAOHJELMA
YSE 98

KVR-URAKKA

Tämä urakkaohjelma koskee seuraavia urakoita:

TVT Asunnot OY / KIRSTINPUISTO

Päiväys: 24.1.2023

URAKKAOHJELMAN SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|-----------|--|----|
| 1 | RAKENNUSKOHTIEN YHTEYSTIEDOT | 4 |
| 1.1 | TILAAJA..... | 4 |
| 1.2 | RAKENNUTTAJAKONSULTTI..... | 4 |
| 1.3 | VALVONTA..... | 4 |
| 1.4 | KVR-URAKOITSIJA..... | 4 |
| 1.5 | SUUNNITTELU..... | 4 |
| 2 | RAKENNUSKOHDE | 5 |
| 2.1 | RAKENNUSKOHDE JA - PAIKKA..... | 5 |
| 2.2 | TUTUSTUMINEN RAKENNUSPAIKKAAN..... | 6 |
| 3 | SOPIMUSEHDOT | 6 |
| 4 | URAKAT JA NIIDEN SISÄLTÖ | 6 |
| 4.1 | KVR-URAKKA..... | 6 |
| 4.2 | SIVU-URAKAT..... | 8 |
| 4.3 | RAKENNUTTAJAN ERILLISHANKINNAT JA KUSTANNUSVASTUUT..... | 8 |
| 5 | TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA | 8 |
| 5.1 | TOTEUTUSTA JA YHTEISTOIMINTAA KOSKEVAT OHJEET..... | 8 |
| 5.2 | TYÖMAAJÄRJESTELYT..... | 8 |
| 5.3 | TARJOUS- JA SUUNNITELMAKATSELMUS..... | 9 |
| 5.4 | ERITYISET KATSELMUKSET..... | 9 |
| 5.5 | ALOITUSKOKOUS..... | 9 |
| 5.6 | TILAAJAN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS..... | 9 |
| 5.7 | PROJEKTIN TIETOPANKKI..... | 9 |
| 6 | LAATU | 9 |
| 6.1 | LAADUNVARMISTUS..... | 9 |
| 6.2 | URAKOITSIJAN SUORITTAMA LAADUNVARMISTUS..... | 10 |
| 6.3 | VAIHTOEHTOISET TUOTTEET..... | 10 |
| 7 | YMPÄRISTÖ | 10 |
| 7.1 | YMPÄRISTÖN SUOJELU..... | 10 |
| 7.2 | IRROTETTAVAT AINEKSET JA PURKUJÄTE..... | 10 |
| 7.3 | PURKUMATERIAALIEN HYÖTYKÄYTTÖ..... | 11 |
| 7.4 | ONGELMAJÄTE..... | 11 |
| 8 | ASIAKIRJAT | 11 |
| 8.1 | TARJOUSPYYNTÖASIAKIRJAT..... | 11 |
| 8.2 | URAKKASOPIMUSASIAKIRJAT JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS..... | 11 |
| 9 | URAKKA-AIKA | 12 |
| 9.1 | RAKENNUSAIKA..... | 12 |
| 9.2 | TYÖAIKATAULU..... | 13 |
| 9.3 | VÄLITAVOITTEET..... | 13 |
| 9.4 | VIIVÄSTYMINEN..... | 14 |
| 9.5 | TYÖAIKA..... | 14 |
| 10 | VASTUUVELVOITTEET | 14 |
| 10.1 | TAKUUAIKA..... | 14 |
| 10.2 | URAKOITSIJAN VAKUUEDET..... | 16 |
| 10.3 | VAKUUTUKSET..... | 16 |
| 10.4 | RAKENNUTTAJAN VAKUUEDET..... | 16 |
| 11 | RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS | 16 |
| 11.1 | URAKKAHINNAN MUODOSTUMINEN..... | 16 |
| 11.2 | URAKKAHINNAN MAKSAMINEN..... | 16 |
| 11.2.1 | MAKSUERÄTAULUKKO..... | 17 |
| 11.2.2 | SIVU-URAKOIDEN MAKSUT..... | 18 |
| 11.2.3 | MAKSUAIKA JA VIIVÄSTYSKORKO..... | 18 |
| 11.3 | HINTASIDONNAISUUDET..... | 18 |
| 11.4 | LISÄ- JA MUUTOSTYÖT..... | 18 |
| 11.4.1 | LISÄ- JA MUUTOSTYÖTARJOUS JA -HINNAT..... | 18 |
| 11.4.2 | YKSIKKÖHINNAT..... | 19 |
| 11.4.3 | ASUKKAIDEN MUUTOSTYÖT..... | 19 |
| 12 | VALVONTA | 19 |
| 12.1 | RAKENNUTTAJAN ORGANISAATIO JA VALTUUEDET..... | 19 |
| 12.2 | RAKENNUTTAJAN SUORITTAMA VALVONTA..... | 19 |
| 12.3 | SUUNNITTELIJAN SUORITTAMA LAADUNVALVONTA..... | 20 |
| 13 | TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET | 20 |
| 13.1 | URAKOITSIJAN ORGANISAATIO JA VALTUUEDET..... | 20 |
| 13.2 | TYÖVOIMA..... | 20 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 13.3 | KIRJAUKSET | 20 |
| 13.4 | TYÖMAAKOKOUKSET | 20 |
| 13.5 | URAKOITSIJOIDEN YHTEISET TOIMITUKSET | 20 |
| 13.6 | VIRANOMAISTARKASTUKSET | 20 |
| 14 | VASTAANOTTOMENETTELY | 21 |
| 14.1 | VASTAANOTTOTARKASTUS | 21 |
| 14.2 | TARKASTUSKUSTANNUKSET | 21 |
| 14.3 | TOIMINTAKOKEET | 21 |
| 14.4 | LUOVUTUSASIAKIRJAT (HUOLTOKIRJA YM.) | 22 |
| 14.5 | SISÄÄNMUUTTO | 22 |
| 14.6 | KÄYTÖN OPASTUS | 22 |
| 15 | ERIMIELISYYDET | 22 |
| 15.1 | RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN | 22 |
| 16 | TARJOUS | 23 |
| 16.1 | TARJOUSKILPAILUMENETTELY | 23 |
| 16.2 | TARJOUKSEN MUOTO | 23 |
| 16.3 | TARJOUKSEEN LIITETTÄVÄT TODISTUKSET | 23 |
| 16.4 | EHDOKKAAN SOVELTUVUUDEN ARVIOINTI | 23 |
| 16.5 | TARJOUKSEN VOIMASSAOLOAIKA | 24 |
| 16.6 | TARJOUSTEN VERTAILU | 24 |
| 16.7 | TARJOUKSEN TEKEMINEN | 24 |
| 16.8 | VAIHTOEHTOTARJOUKSET | 24 |
| 16.9 | TARJOUSTEN AVAUS | 24 |
| 16.10 | LISÄTIEDOT | 25 |
| 17 | ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ JA OHJEITA | 25 |
| 17.1 | TYÖMAAN TURVALLISUUS | 25 |
| 17.2 | KULKULUVAT JA VERONUMEROT | 26 |
| 17.3 | TIETOSUOJA-ASETUS | 26 |
| 17.4 | RAKENNUSAIKANA TILAAJALLE TOIMITETTAVAT TODISTUKSET | 26 |
| 17.5 | RAKENNUSURAKAN YLEISET SOPIMUSEHDOT YSE 1998 | 26 |

Liitteet:

Liite 1. Rakennuskohteen valmistumisvaiheen menettelykäytäntö

1 RAKENNUSKOHTTEEN YHTEYSTIEDOT

1.1 TILAAJA

Nimi: TVT Asunnot Oy
Osoite: Käsityöläiskatu 3, 20100 Turku

Yhteyshenkilö: Jere Leino
Puhelin: 02 262 4112
Sähköposti: jere.leino@tvt.fi

1.2 RAKENNUTTAJAKONSULTTI

Nimi: YH Kodit Oy
Osoite: Humalistonkatu 12, 20100 Turku
Yhteyshenkilö: Toni Kaijanen
Puhelin: 010 227 3720
Sähköposti: toni.kaijanen@yhkodit.fi

1.3 VALVONTA

Rakennustöiden valvonta

Nimi: Nimetään myöhemmin
Sähköposti:

LVI-töiden valvoja

Nimi: Nimetään myöhemmin
Sähköposti:

Sähkötöiden valvoja

Nimi: Nimetään myöhemmin
Sähköposti:

1.4 KVR-URAKOITSIJA

Nimi: Nimetään myöhemmin
Osoite:
Yhteyshenkilö:
Puhelin:
Sähköposti:

KVR-urakoitsijasta käytetään myöhemmin nimitystä urakoitsija.

1.5 SUUNNITTELU

Tarjouspyynnön liitteissä esitetyt suunnitelmat ovat viitesuunnitelmia, jotka esittävät tilaohjelman, huoneistojakauman ja yleisen laatutason perusteet, jota urakoitsijan tulee noudattaa urakkaan kuuluvassa suunnittelussa ja toteuttamisessa tarjousta antaessaan. Tarjoaja voi antaa tarjouksensa täysin viitesuunnitelmien mukaisesti tai esittää omia vaihtoehtoisia ratkaisuja tilaohjelmaa tai yleistä laatutasoa heikentämättä.

Urakoitsija vastaa edellä mainittujen asiakirjojen laatutasomääritteistä laatiessaan niiden perusteella lopullisia rakennus-, huone-, LVIA- ja sähköselostuksia sekä muita suunnitelmia piirustuksineen tilaajan ja viranomaisten hyväksyttäväksi ja mikäli niistä poiketaan, on ne erikseen mainittava.

Suunnittelusopimukset tehdään urakoitsijan nimiin.

Suunnittelijoiden tulee omata riittävät resurssit, pätevyys sekä kokemus rakennuskohde huomioiden (viranomaisvaatimusten ja yleisten suunnittelun laatuvaatimusten täytyminen)

Suunnittelusopimukset tehdään urakoitsijan nimiin.

Suunnittelijat tulee hyväksyttää tilaajalla.

Arkkitehtisuunnittelu

Nimi:

Yhteyshenkilö:

Sähköposti:

Muut suunnittelijat

Rakennesuunnittelu

Nimi:

Sähköposti:

LVIA-suunnittelu

Nimi:

Sähköposti:

Sähkösuunnittelu

Nimi:

Sähköposti:

Pohjatutkimus/ Geotekninen suunnittelu

Nimi:

Sähköposti:

2

RAKENNUSKOHDE

2.1 RAKENNUSKOHDE JA - PAIKKA

TVT Asunnot Oy / Kirstinpuisto

Rakennuskohde on TVT Asunnot Oy / Kirstinpuisto, jonka osoite on

Ruissalontie 29, 20200 Turku. Turku (853), Kortteli 3, Tontti 3

Rakennushanke käsittää 7- ja 6-kerroksisen vuokra-asumiseen suunnatun asuinkerrostalon, 2kpl autokatoksia ja oleskelu-/pelikenttäalueen rakentamisen KVR-urakalla. Asuinrakennusten maantasokerroksissa sijaitsevat rakennusten yhteistilat, irtain- ja ulkoiluvälinevarastotilat, tekniset tilat sekä väestönsuoja.

Piha-alueet arkkitehtisuunnitelmien mukaisesti. Lämmitysmuotona on kaukolämpö.

Rakennuskohde muodostaa yhtenäisen korttelialueen tontin 853–62–3–4 kanssa, jolle toteutetaan Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:lle. Samassa korttelissa sijaitsevilla rakennuksilla on yhteinen piha-alue ja mm. kulkuyhteydet, pelastustiet ja leikki- ja oleskelualueet toteutetaan tontinrajasta riippumatta korttelialueella.

Hankkeeseen on tehty viitteelliset arkkitehtisuunnitelmat millä haetaan rakennuslupaa. Arkkitehtisuunnitelmat on tehnyt Sigge Arkkitehdit Oy.

Hankkeen toteutusmuoto on Aran korkotukilainamallinen vuokrakohde.

Rakennuskohteen työt muodostavat kokonaisuuden Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n kohteen rakennustöiden kanssa. Kohteista laaditaan kuitenkin omat erilliset urakkasopimukset.

2.2 TUTUSTUMINEN RAKENNUSPAIKKAAN

YSE 32 §

Rakennuttaja edellyttää, että urakoitsija on ennen tarjouksen antamista tutustunut rakennuspaikkaan ja siellä vallitseviin olosuhteisiin ja on ottanut ne tarjouksessaan huomioon. Rakennuspaikka luovutetaan siinä kunnossa kuin se tarjoushetkellä on, ellei tarjouspyyntöasiakirjoissa ole toisin sanottu. Tontilla ei ole riskiarvion perusteella pilaantuneenmaan puhdistustarvetta. Mahdollisista raja-arvon ylittävistä epäpuhtauksista vastaa tontin luovuttaja.

Rakennusalue tulee rajata työmaa-aidoin.

Urakoitsijalla on oikeus käyttää tonttialuetta rakennusalueen huolto-, varasto ja yms. alueena rakennuttajan ohjeiden mukaisesti. Urakoitsija vastaa urakkaan kuuluvana tontin ulkopuolisten alueiden vuokrauksesta ja kustannuksista siinä määrin, kun katsoo tarpeelliseksi työn suorittamisen kannalta huomioiden kaavan rajoitteet.

Rakennustöiden suorittamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota autoliikenteen sekä yleisen jalankulkuliikenteen sujumiseen, jota ei saa olennaisesti vaikeuttaa. Mahdollisten työmaan käyttöön varattavien, tontin ulkopuolisten alueiden vuokrauskustannukset sisältyvät urakkaan.

3 SOPIMUSEHDOT

Urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 tässä urakkaohjelmassa esitetyin poikkeuksin ja lisäyksin.

Kaikkien urakoitsijoiden ja suunnittelijoiden on kaikessa toiminnassaan otettava huomioon valtioneuvoston asetus 205/2009 rakennustyön turvallisuudesta.

Sopijapuolet sitoutuvat noudattamaan Asumisen rahoitus ja kehittämiskeskuksen (ARA) ohjeita ja määräyksiä.

Pääurakoitsijan aliurakoitsijalla on oikeus antaa urakka edelleen aliurakkana. Aliurakan ketjuttaminen tämän pidemmälle on sovittava erikseen. Aliurakoitsijat tulee hyväksyttävä tilaajalle YSE 7 §:n mukaisesti.

Rakennuttaja edellyttää, että työmaalla on vähintään yksi kokopäiväinen työjohtaja. Työjohtajan tulee pätevyydeltään täyttää vastaavan mestarin ammattitaito.

4 URAKAT JA NIIDEN SISÄLTÖ

YSE 1-4 §

Urakkamuotona on kiinteähintainen kokonaisvastuu-urakka (KVR-urakka), sisältäen rakennus- ja talotekniset työt sekä tarjouspyynnön mukaisten suunnitelmien, pääpiirustusten sekä työ- ja toteutussuunnitelmien valmiiksi saattaminen viitteellisten pohjatutkimuksen, viitesuunnitelmien ja suunnitteluohjeen lähtötietojen pohjalta, urakkaasiakirjojen mukaisesti.

Rakennusteknisten töiden KVR-urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana.

4.1 KVR-URAKKA

Urakoitsija vastaa koko hankkeen toteuttamisesta kiinteähintaisella KVR-urakalla ja vastaa tarjoushintaan sisältyvinä kaikista seuraavista töistä ja hankinnoista.

Urakkaan kuuluvat YSE 1 §:n mukaisesti kaikki sopimusasiakirjoissa urakoitsijalle määritellyt rakennusurakan työt saatettuna täysin valmiiksi sekä pääurakoitsijan ja työmaapalveluista vastaavan urakoitsijan velvoitteet.

Sivuvelvollisuudet

Viite YSE 2 §

Urakkaan kuuluvat urakoitsijan oman suorituksen osalta kaikki valmiin työn edellyttämät YSE 2 §:n toimenpiteet ja myös ne velvollisuudet, joita sopimusasiakirjoissa ei erikseen ole mainittu, ja jotka ovat suorituksen kokonaisuuden kannalta välttämättömiä.

KVR-urakoitsija vastaa seuraavista tehtävistä ja kustannuksista "Avaimet käteen" periaatteella:

- rakennussuunnittelu
- rakennesuunnittelu
- LVI-suunnittelu
- sähkösuunnittelu
- rakennusautomaatiosuunnittelu
- täydentävät pohjatutkimukset ja geo-suunnittelu
- rakennusteknisten töiden urakat
- maalausurakka
- LVIAS-urakat
- rakennusten paikalleen mittaus
- työaikainen vesi, sähkö ja lämpö
- liittymien kaivu- ja täyttötöiden kustannukset, liitostöiden toteuttamisesta aiheutuvat muut kustannukset sekä liittymäasioiden koordinointi viranomaisten, operaattoreiden, rakennuttajan, suunnittelijoiden ja urakoitsijoiden kanssa (varsinaiset liittymäsopimukset allekirjoittaa ja kustantaa tilaaja). Urakoitsija sopii liittymiä tilatesaan, että rakennusaikaiset liittymän käyttömaksut menevät urakoitsijalle.
- tarvikkeet ja laitteet
- piha- ja katutyöt urakka alueella
- elementtien suunnittelu ja hankinta
- teräsosat konepajasuunnitteluihin
- huoltokirjan koordinointi ja asukaskansioiden laadinta
- turvallisuuskoordinaattorina toimiminen VNa 205/2009 mukaisesti suunnitteluvaiheessa, toteutusvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakennuttajan edustaja
- urakoitsija vastaa turvallisuusasiakirjan laadinnasta ja esittää sen hyväksyttäväksi tilaajalla
- sähköautonlatauspisteiden kaapelointi latauspisteille
- Mikäli tilaaja hyväksyy tarjouspyynnön mukaisen option aurinkosähkövoimalan rakentamisesta, kuuluu tämän rakentaminen KRV-urakkaan. Mikäli tilaaja ei hyväksy tämän tarjousta, sisältyy urakkaan vain näille tulevat nousureitit sekä muu varautuminen järjestelmän (mm. suunnitelmissa oleva aurinkopaneelien sijainti tulee olla vapaana aurinkopaneeleita varten sekä tilavaraus inverttereille) rakentamiseen myöhemmässä vaiheessa rakennuksen elinkaarta.
- oviautomatiikkalaitteistojen huolto takuuajana kuuluu urakkaan.
- kopiokuluista ja projektipankin työaikaisista kuluista vastaa urakoitsija.

Työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta huolehtii urakoitsija kustannuksellaan.

Kaikki sisä- ja ulkopuoliset vaaka- ja pystyviemärit kuvataan urakkaan kuuluvana, myös esim. kuivahaarat (32 mm) ja lattiakaivolinjat. Urakoitsija vastaa myös IV-pystyhormien (Elpot) kuvauksista urakkaan kuuluvana.

Ilmanvuotoluku q50 mitataan urakkaan kuuluvana ja urakoitsija vastaa siitä, että vaa-
dittu 1,0 (m³/h m²) ilmanvuotoluku saavutetaan. Lisäksi ilmanvaihtokoneiden SFPV-
luku mitataan.

Kaikki mittaukset ja kuvaukset suoritetaan ennen vastaanottoa. Jätevesiviemärit ku-
vataan kahdessa vaiheessa, ennen vedeneristystä ja ennen vastaanottoa siten, että
kaikki märkätilojen pintamateriaalit on asennettu. Ulkopuoliset putkiasennukset kuva-
taan kahdessa vaiheessa, ensimmäisen kerran asennusten jälkeen ja toisen kerran,
kun pihatytöt ovat valmiit.

Kaikki asunnot kuvataan lämpökameralla ennen vastaanottokatselmusta.

Lämmitys- ja lämminvesijärjestelmän tasapainotus kuuluu urakan takuuajaksiin toi-
menpiteisiin, ensimmäisen takuuvuoden aikana ulkoilman lämpötilan ollessa alle
-5°C.

4.2 SIVU-URAKAT

Sivu-urakoitsijoita ei hankkeessa käytetä.

4.3 RAKENNUTTAJAN ERILLISHANKINNAT JA KUSTANNUSVASTUUT

Rakennuttaja vastaa seuraavista tehtävistä ja kustannuksista.

- rakennusaikaisen rahoituksen kulut
- markkinointi
- ulkopuolinen valvonta
- Sähköautojen latauspisteiden hankinta
- ARA hallinto
- varsinaiset tekniikan liittymismaksut
- Rakennuslupamaksu
- Tontin hankinta ja tontin kustannukset

5 TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA

5.1 TOTEUTUSTA JA YHTEISTOIMINTAA KOSKEVAT OHJEET

YSE 5-7 §

Urakoitsijan on huolehdittava eri urakoitsijoiden töiden ja työvaiheiden yhteensovitta-
misesta. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksesta on otettava huomioon työ-
turvallisuuden vaatimukset. Urakoitsijan on toimitettava suunnitelma työmaa-alueen
järjestelyistä rakennuttajalle viimeistään aloituskokoukseen.

Urakoitsijan on pidettävä työmaa sellaisessa kunnossa, että sovitut esittelyt voidaan
pitää turvallisesti. Urakoitsijan pitää antaa avaimet ja hälytysten poisto-ohjeet, jos
esittely tapahtuu työajan ulkopuolella. Esittelyistä tulee aina sopia etukäteen työmaan
työnjohdon kanssa.

Mikäli kunnan tai valtion jokin laitos esim. katujen katkaisemisella tai muutoin aiheut-
taa haittaa työmaalle, tilaaja ei ole tästä korvausvelvollinen.

Työmaalla noudatetaan Kuivaketju10 tai työmaan omaa vastaavaa kosteudenhallin-
tasuunnitelmaa.

5.2 TYÖMAAJÄRJESTELYT

YSE 6-8 §

Rakennuskohteen huonetilojen käytöstä tulee sopia rakennuttajan kanssa.

5.3 TARJOUS- JA SUUNNITELMAKATSELMUS

YSE 64 §

Tarjousneuvottelun yhteydessä pidetään tarvittaessa myös suunnitelmakatselmus. Tarjousneuvottelussa varmistetaan, että urakan sisältö ja ehdot ymmärretään samalla tavalla sekä urakoitsija osoittaa omaavansa pätevät ja riittävät resurssit urakan suorittamiseen.

5.4 ERITYISET KATSELMUKSET

YSE 65 § ja 31 §

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

Ennen sisä- ja ulkopuolisten vesieristysten, julkisivujen pinnoitusten, julkisivun elastisten saumausten ja vesikatto- ja vesikaterakenteiden tekemistä pidetään katselmus, missä todetaan suunnitelmien valmius, työolosuhteet ja muut työsuorituksen edellytykset sekä töihin liittyvät 10.1 kohdassa todetut erillistakuut ja sen kutsuu koolle urakoitsija.

Urakoitsija vastaa viranomaisten suorittamien katselmusten ja mittausten järjestämisestä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista.

Muista katselmuksista sovitaan erikseen, mm. märkätilojen vedeneristeet katselmoidaan kaikki, samoin peittyvät rakenteet ja asennukset. Lisäksi kaikki runkoviemärit kuvataan.

5.5 ALOITUSKOKOUS

MRL 121 §

Rakennuslain edellyttämä aloituskokous pidetään urakoitsijan kutsumana ennen rakennustyön aloittamista.

5.6 TILAAJAN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

YSE 8 §

Poikkeama YSE 98 8 §:n, hankkeessa on tilaajan toimittamat arkkitehtisuunnitelmat sekä tarjouspyynnön liitteissä rakennustapaseloste ja suunnitteluohje, joiden pohjalta urakoitsija tekee hankkeen suunnitelmat. Tilaaja tarkastaa KVR-urakoitsijan suunnitelmat yleisellä tasolla. Urakoitsijalla on velvollisuus omalla suunnittelunohjauksellaan varmistaa, että suunnitelmat täyttävät sopimuksen mukaiset vaatimukset, tilaaja ei vastaa urakoitsijan tekemistä suunnitelmista ja näiden mahdollisista virheellisyyksistä.

5.7 PROJEKTIN TIETOPANKKI

Urakoitsija ylläpitää tilaajan avaamaa projektipankkia ja on velvollinen pitämään tämän ajantasaisena.

6

LAATU

6.1 LAADUNVARMISTUS

YSE 10–11 § sekä Uuden asunnon laatu K&T 79a

Urakoitsija vastaa kohteen laadunvarmistamisesta ja tekee alustavan laadunvarmistussuunnitelman ennen töiden aloitusta. Suunnitelmaan liitetään kohteen kriittisten työvaiheiden tarkastusohjelma ja näiden pohjalta muodostetaan kohteen laatu-/ valvontasuunnitelma, jota seurataan työmaalla pidettävin katselmuksin.

6.2 URAKOITSIJAN SUORITTAMA LAADUNVARMISTUS

YSE 7 § 3 mom ja 10 §

Urakoitsijan on laadittava työmaata koskeva laatusuunnitelma, jossa tulee huomioida erityisesti kohteesta tehty kosteudenhallintasuunnitelma. Suunnitelma tulee toimittaa rakennuttajan edustajalle viimeistään kolme päivää ennen aloituskokousta.

Laatusuunnitelma sisältää kirjallisen kuvauksen projektiorganisaatiosta ja sen vastuista sekä tärkeimmistä hankkeessa noudatettavista menettelytavoista. Laatusuunnitelman tulee sisältää myös LVIS-urakoitsijoiden laatusuunnitelmat. Laatusuunnitelma hyväksytään yhteisesti velvoittavaksi laatusuunnitelmaksi ensimmäisessä työmaakokouksessa.

Urakoitsijan on osallistuttava rakennusvalvontaviranomaisten edellyttämän työmaan tarkastusasiakirjan laadintaan. Asiakirjaan merkitään laadunvarmistukseen liittyvät tarkastukset sekä niiden suorittajat. Rakennuttajan edustaja osallistuu tarkastusten suorittamiseen ja kirjauksiin sovituslaajuudessa.

Tilaaaja edellyttää päällystettävien betonirakenteiden kosteudenseurantaa ja mittaukset tulee suorittaa RT 103333–kortissa esitetyillä menetelmillä. Betonirakenteiden pinnoituskelpoisuus tulee osoittaa taulukoituna luotettavalla kosteusmittausraportilla.

Urakoitsijoiden ja suunnittelijoiden tulee toimittaa 2 pv ennen työmaakokousta kohteen tilanneraportti kohteen valvojalle kirjallisesti, jonka sisältö tulee sopia yhdessä rakennuttajan kanssa.

6.3 VAIHTOEHTOISET TUOTTEET

YSE 10 §, 14 § ja 28 § 3 mom.

Urakoitsijan tulee noudattaa sopimuksessa ja sen liitteissä olevia vaatimuksia tuotteille. Mikäli urakoitsija esittää näiden suhteen poikkeavaa tuotetta tulee esitys vaihtamisesta tehdä riittävän ajoissa, jotta mahdollinen vaihto ei aiheuta aikatauluseuraamuksia. Rakennuttajalla ei ole velvollisuutta suostua vaihtoon. Kaikki muutoksesta aiheutuvat kustannukset, mukaan lukien myös kaikki rakennuttajan ja suunnittelijoiden selvitys- / suunnittelukustannukset kuuluvat urakoitsijan kustannettavaksi. Vastaavuuden todistamisvelvollisuus ja vastuu vaihtamisesta jää rakennuttajan hyväksynnästä huolimatta kuitenkin aina urakoitsijalle.

7 YMPÄRISTÖ

7.1 YMPÄRISTÖN SUOJELU

Urakoitsijan tulee urakkasuoritusta tehtäessä minimoida työmaan haitalliset ympäristövaikutukset. Urakoitsijan on laadittava työmaata koskeva suunnitelma, jossa esitetään toimenpiteet ympäristöä koskevien vaatimusten täyttämiseksi.

Jätteiden lajittelussa on noudatettava jätelakia sekä kaupungin voimassa olevia jätehuoltomääräyksiä.

7.2 IRROTETTAVAT AINEKSET JA PURKUJÄTE

YSE 53 §

Maa-, kivi- ja puuaineksen poiskuljetus viranomaisten osoittamaan paikkaan kuuluu urakoitsijalle. Urakoitsijan on otettava yhteyttä viranomaisiin ja rakennuttajaan ennen em. aineiden poiskuljettamista. Urakoitsija vastaa myös pois kuljettamiensa maa-, kivi- ja puuainesten aiheuttamista jätteenkäsittelymaksuista.

Kunakin urakoitsijan tulee noudattaa kunnan rakennusjätteiden lajittelusta antamia ohjeita.

Rakennusaikaiset jätteenkäsittelymaksut sekä kaatopaikkamaksut sisältyvät urakkaan.

Saastuneen maa-aineksen käsittelyssä on lisäksi huomioitava valtioneuvoston ja työsuojeluhallituksen voimassa olevat päätökset.

7.3 PURKUMATERIAALIEN HYÖTYKÄYTTÖ

Urakoitsija on veloitettu toimimaan purkumateriaalin hyötykäytön edistämiseksi.

7.4 ONGELMAJÄTE

YSE 53 §

Työmaalla rakennusaikana syntyvät ongelmajätteet tulee säilyttää, käsitellä ja hävittää asianmukaisella tavalla lakia ja määräyksiä noudattaen. Em. veloitteista vastaa urakoitsija.

8

ASIAKIRJAT

YSE 12-16 §

8.1 TARJOUSPYYNTÖASIAKIRJAT

Tarjouspyyntö on julkaistu julkisten hankintojen Hilma -järjestelmässä. Urakoitsijan on ilmoittauduttava rakennuskohteen laskijaksi sähköpostitse, jonka jälkeen tarjouspyyntöasiakirjat luovutetaan urakoitsijalle sähköisenä kopiolaitoksen projektipankin kautta.

Tarvitsemansa kopiot urakoitsijat hankkivat kustannuksellaan.

Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu hankintailmoituksessa. Urakkatarjouksen antajan on tarkistettava, että toimitus vastaa asiakirjaluetteloa ja ilmoitettava mahdollisista puutteista välittömästi rakennuttajalle.

8.2 URAKKASOPIMUSASIAKIRJAT JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

YSE 13 §

Rakennuskohteesta tehdään urakkasopimus kiinteänä KVR-urakkana.

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on YSE 13 §:n järjestyksestä poiketen seuraavan luettelon ja järjestyksen mukainen:

A. Kaupalliset asiakirjat

- a) KVR-urakkasopimus
- b) Urakkaneuvottelupöytäkirja (t)/ sopimuskatselmuspöytäkirja (t) / selonottopöytäkirja (t)
- c) Tarjouspyyntö liitteineen ja tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt kirjalliset lisäselvitykset
- d) tämä Urakkaohjelma päivitettyinä
- e) Rakennuttajan turvallisuusasiakirja

- f) Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998)
- g) Tarjous
- h) Maksuerätaulukko

B. Tekniset asiakirjat

- i) Rakennustapaselostus
- j) ARK asemapiirustus (rakennuslupa/laskenta-aineisto)
- k) ARK pohjapiirustukset (rakennuslupa/laskenta-aineisto)
- l) ARK julkisivupiirustukset (rakennuslupa/laskenta-aineisto)
- m) ARK leikkauspiirustukset (rakennuslupa/laskenta-aineisto)
- n) TVT Asumnot Oy:n suunnitteluohje

Lisäksi urakassa tulee noudattaa hyvää rakentamistapaa sekä yleisiä standardeja, määräyksiä, normeja, työohjeita ja työselostuksia. Kyseiset normit, standardit ym. asiakirjat täydentävät suunnitelma-asiakirjoja.

9

URAKKA-AIKA

9.1 RAKENNUSAIKA

YSE 17 §

Urakkasopimus ei astu voimaan ennen kuin kohteelle on haettu ja saatu ARAn korkotukilainan osapäätös, tilaajatahon hallitus on antanut aloitusluvan sekä kun urakkasopimus on allekirjoitettu ja siihen liittyvät vakuudet ja rakennustyövakuutukset on otettu ja vahvistus näistä on luovutettu rakennuttajalle.

Suunnittelu voidaan aloittaa ennen rakennusluvan lainvoimaisuutta ja ARAn päätöksiä, tästä tehdään tarvittaessa erillinen sopimus.

Hankkeen muodostaessa kokonaisuuden Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n kiinteistölle 853–62–3–4 suoritettavien töiden kanssa, urakkasuorituksen aloittamisen ja hankkeen toteutumisen edellytyksenä on lisäksi, että ao. Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n hankkeesta on tehty samanaikaisesti kaikki vastaavat hallinnolliset päätökset ja aloitusedellytykseen vaadittavat viranomaispäätökset kuin mitä edellä on kerrottu tämän urakkaohjelman mukaisesta hankkeesta.

Kohteen suunnittelun toivotaan alkavan kesän 2023 aikana ja rakentamisen talvela/keväällä 2024. Kohteen rakennuslupahakemus on jätetty sisään Turun kaupungin Rakennusvalvonnan käsiteltäväksi 1/2023 ja tilaajan käsityksen mukaan rakennuslupa saadaan alkuvuoden 2023 aikana. Hankkeella on voimassa oleva Aran lainavaraus. Osapäätöstä (kustannus- ja suunnitelmahyväksyntä) hankkeelle voidaan hakea urakkakilpailun jälkeen, ja sen hakemisessa kuluu arviolta noin 2 kuukautta.

Tarjoajan tulee tarjouksessaan ilmoittaa tarvitsemansa suunnittelu- ja rakennusaika, jonka pohjalta toteutusaikataulu yhteisesti sovitaan ennen urakkasopimuksen allekirjoitusta.

Rakennuksen vastaanottotarkastuksessa otetaan vastaan rakennus kokonaisuudessaan. Rakennuksen sisätiloista voidaan pitää käyttöönottotarkastus ennen vastaanottotarkastusta.

Urakoitsijan tulee YSE 98 17§:stä poiketen pyytää rakennuttajalta kirjallisesti vastaanottotarkastusta viimeistään 4 kk ennen urakkasopimuksen mukaista valmistumisajankohtaa. Urakoitsijan on samassa yhteydessä hyväksyttävä rakennuttajalla kohteen luovutusvaiheen aikataulu, johon on merkitty asukastarkastusajankohdat.

Rakennuttaja ei ota kohdetta vastaan vaiheittain. Mikäli rakennuskohteen työt valmistuvat ennen sopimuksen mukaista ajankohtaa, rakennuttajalla ei ole velvollisuutta ottaa kohdetta vastaan ennen sopimuksen mukaista valmistumisajankohtaa.

Mikäli rakennuttaja hyväksyy urakoitsijan pyytämän suoritusajan pidennyksen sakoilla tai ilman, ei rakennuttaja hyväksy mitään urakoitsijan lisäajan kustannuksia, ellei niistä erikseen sovita.

YSE 20 §

Ylivoimaisen esteen ilmaantuessa menetellään YSE 20 § mukaisesti.

Ylivoimaisen esteen, paitsi lakon tai työsulun, pidentäessä suoritusaikaa, katsotaan suoritusajan pidennyksen muodostavan hyvityksen urakoitsijalle.

9.2 TYÖAIKATAULU

YSE 5 §

Urakoitsijan on laadittava alustava aikataulu rakennuttajalle ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista. Urakoitsijan on laadittava työmaan aikataulu yhteistyössä aliurakoitsijoiden ja rakennuttaja kanssa YSE 5 §:n mukaisesti.

Urakoitsijan on toimitettava yleisaikataulu välitavoitteineen rakennuttajalle ennen 1. työmaakokousta. Aikatauluun on merkittävä työvaiheet viikoittain, ja aikataulusta on selvittävä välitavoitteet vesikattovaihe ja tekninen tarkastus ja valmistuminen riittävän selvästi. Aikataulu on laadittava kerroksittain ja/ tai taloittain. Kokouksessa hyväksytty yleisaikataulu on kohteen virallinen aikataulu.

Työaikatauluun on merkittävä aliurakoitsijoiden työt eriteltyinä ja rakennuttajan erillishankinnat ja erillisurakat. Näin laadittu aikataulu hyväksytään yhteisesti velvoittavaksi aikatauluksi. Aikataulun toteutumista seurataan työmaakokouksissa ja erillisissä urakoitsijakokouksissa. Urakoitsijat ovat velvollisia noudattamaan sovittua aikataulua. Muutoksia aikatauluun voidaan tehdä vain yhteisesti sopimalla työmaakokouksessa.

Vastaanottoon liittyvät rakennustekniset tarkastukset kuten itselle luovutus sekä LVI-SA-laitteiden toimintakokeet, mittaukset ja säädöt sekä muut tarkastukset tulee ottaa huomioon työaikataulua laadittaessa.

Urakoitsijan ja muiden urakoitsijoiden työt tulee ilmetä yksityiskohtaisina nimikkeinä siten, että urakoitsijoiden keskinäiset riippuvuussuhteet ovat todettavissa.

Urakoitsija vastaa kaikilta osin aikataulujen valvonnasta.

9.3 VÄLITAVOITTEET

Välitavoite 1:

Vesikattovaiheella (välitavoite) tarkoitetaan sellaista rakennuksen valmiusastetta, jossa:

- vesikaton kate on vedenpitävä
- ikkunat ja ulko-ovet asennettu
- lattiat ovat pinnoitettavissa / rakennuksen vaippa on ummessa
- muut tähän vaiheeseen nähden normaalit työvaiheet on tehty
- lämpö on kytketty tai on kytkettävissä päälle (lämmitys on toteuduttava varsinaisen kaukolämpöliittymän kautta)

Välitavoite 2:

Kohteessa pidetään tekninen tarkastus (välitavoite) kolme (3) viikkoa ennen kohteen varsinaista luovutusta. Urakoitsijan tulee ajoittaa työnsä siten, että kohde täyttää liitteen 1. mukaiset asiat.

Urakoitsija ilmoittaa välitavoitepäivät viimeistään ensimmäisessä työmaakokouksessa.

9.4 VIIVÄSTYMINEN

YSE 18 §

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisista valmistumisajankohdista peritään YSE 98:n mukainen viivästyssakko 0,05 % työpäivältä, laskettuna arvonlisäverottomasta urakkahinnasta.

Poiketaan YSE 98 18 §:sta, viivästymissakko ei ole kuitenkaan viivästyemisestä aiheutuneen vahingonkorvauksen yläraja vaan sakon lisäksi jäljempänä esitetyt korvaukset mm. väliaikaisasumisesta ja viivästyssakon enimmäismäärää ei rajata. Maksuvelvoite koskee urakoitsijaa myös silloin, jos asukkaat muuttavat keskeneräiseen kohteeseen ja vaativat siitä johtuvan haitan vuokran tai vastikkeen alennuksena. Vahingonkorvauksen periminen ei edellytä urakoitsijan tuottamusta.

Vesikattovaiheen viivästymissakko on 20.000 € arvonlisäverollisena ja se on kertakorvaus eikä se ole sidottu viivästyksen määrään.

Teknisen tarkastuksen viivästymissakko on 20.000 € arvonlisäverollisena ja se on kertakorvaus eikä se ole sidottu viivästyksen määrään.

Välitavoitteiden osalta peritty viivästyssakko ei vähennä valmistumisen viivästyessä perittäviä viivästyssakkoja.

9.5 TYÖAIKA

Työmaalla noudatetaan pääsääntöisenä työaikana yksivuorotyötä arkisin klo 7:00-16:00. Mikäli tästä halutaan poiketa, asia kirjataan työmaakokouksessa ja poikkeavina työaikoinakin urakoitsijan työnjohdon tulee olla paikalla. Työpäiviä eivät ole pyhäpäivät eivätkä rakennusalan työehtosopimuksen mukaiset vapaapäivät.

10

VASTUUVELVOITTEET

10.1 TAKUUAIKA

YSE 29 § ja 30 §

Takuuaika on kaksi vuotta rakennuskohteen vastaanottotarkastuksesta lukien ja koskee myös kohteessa tehtyjä lisä- ja muutostöitä.

Takuuajan aikana havaitut ja takuuajan vastuuseen kuuluvat, asumista haittaavat tai kiinteistönpidon kannalta haitalliset virheet ja puutteet on korjattava välittömästi.

Urakoitsijan tulee ilmoittaa valvojan, isännöitsijän ja huollon käyttöön numero vikatilanteiden varalta kohteen takuuajaksi.

Poiketaan YSE 98 29 § ja takuuajan toimintamalli on seuraavanlainen:

Virheen ilmentyessä takuuaikana asiakkaan reklamaation vastaanottaa kohteen isännöitsijä. Isännöitsijä toimittaa reklamaation urakoitsijalle toimenpiteitä varten. Urakoitsijan tulee kuitata reklamaatio vastaanotetuksi ja ilmoittaa näkemyksensä reklamaation korjaustavasta ja -aikataulusta viikon kuluessa.

Reklamaatio toimitetaan aina tiedoksi myös rakennuttajalle. Kokonaisvastuussa olevan urakoitsijan katsoessa, että reklamaatio ei ole aiheellinen tulee heidän ottaa välittömästi yhteys kohteen tilaajaan sekä rakennuttajaan (valvoja/projektipäällikkö).

Mikäli reklamaation aihe vaatii välittömiä toimenpiteitä (vesivuoto ym.) on reklamaatiosta informoitava urakoitsijaa, jolla on oikeus suorittaa välittömät toimenpiteet. Isännöitsijällä ja/tai huoltoliikkeellä on oikeus tehdä vaadittavat toimenpiteet lisävahinkojen välttämiseksi, mikäli urakoitsijaan ei saada yhteyttä ja/tai urakoitsija ei saavu paikalle. Huoltoliikkeen suorittaessa kyseisen korjaustyön, on heillä oikeus laskuttaa urakoitsijaa.

Takuuajan aikana havaitut ja takuuajan vastuuseen kuuluvat, asumista haittaavat tai kiinteistönpidon kannalta haitalliset virheet ja puutteet on korjattava välittömästi.

Seuraaville materiaaleille urakoitsijan ja materiaalitoimittajien tulee lisäksi myöntää kohteen/tilaajan nimiin asetettu, alla mainitun pituinen nimitakuu:

- umpiolasit (materiaali) 5 vuotta
- vedeneristyksen kosteissa tiloissa 5 vuotta
- elastiset saumat (materiaalit) 5 vuotta
- muovipinnoitetut pellit (peltien ruostumattomuus ja muovipinnoitteen pysyvyys) 10 vuotta
- bitumikermikatteille (materiaalit) 10 vuotta (Kattoliiton takuehtojen mukainen)
- kiinteät led-valaisimet 5 vuotta
- lämmönvaihdin 5 vuotta

Rakennuttaja järjestää haluamallaan tavalla takuutarkastuksen ja toimittaa tiedot havaitsemistaan tai asiakkaidensa havaitsemista virheistä ja puutteista urakoitsijalle. Urakoitsija on velvollinen toimittamaan suoritettujen korjausten jälkeen asukkaiden ja/tai yhtiön edustajan kuittaamat virhe- ja puutelistat rakennuttajalle. Takuutarkastus ja siihen liittyvät takuukorjaukset suoritetaan kohteessa yhdellä kertaa urakkasopimuksessa määritellyn takuuajan puitteissa.

Urakoitsija on velvollinen toimittamaan asukkaiden kuittaamat, puhtaat virhe- ja puutelistat rakennuttajalle vuositarkastuksen korjauksista.

Takuukorjausten koordinointi vastuu kuuluu urakoitsijalle.

Istutusten hoito kuuluu urakkaan kasvuunlähtötarkastukseen ja nurmikoiden ensileikkukseen saakka.

Vastuu takuuajan jälkeen:

Vastuu takuuajan jälkeen (YSE 30§). Urakoitsija vastaa tilaajalle/rakennuttajalle olennaisesta virheestä, joka tulee ilmi takuuajan jälkeen, jos virhe johtuu urakoitsijan tai sen käyttämän suunnittelijan, aliurakoitsijan tai tavarantoimittajan suorituksesta. Tilaaajan ei tarvitse YSE:stä poiketen osoittaa virheen osoittamisessa urakoitsijan törkeää laiminlyöntiä tai tuottamuksellisuutta.

Ollennainen virhe tai puute on kyseessä aina silloin, kun virhe tai puute aiheuttaa vaaraa terveydelle tai turvallisuudelle, tai jos se oikein huollettuna lyhentää olennaisesti rakennusosalta yleisesti vaadittua kestoikää.

Urakoitsijalla ei kuitenkaan ole vastuuta takuuajan jälkeen ilmenneistä virheistä, jotka ovat aiheutuneet normaalista kulumisesta, tilaajapuolen virheestä, huollon laiminlyönnistä, vahingosta tai ulkopuolisen toiminnasta.

YSE 1998 24 §:n mukainen pääurakoitsijan vastuu urakan täyttämisenä käyttämistään aliurakoitsijoiden, tavarantoimittajien ja muiden osapuolien töistä ja toimenpiteistä koskee myös 30 §:n mukaista vastuuta takuuajan jälkeen.

10.2 URAKOITSIJAN VAKUUDET

YSE 36 §

Rakennusaikaisen vakuuden on oltava YSE:n mukainen 10 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta ja vakuuden on oltava voimassa 3 kk yli sovitun valmistumisajan alkaen sopimuksen allekirjoituspäivästä.

Takuuajainen vakuus on oltava määrältään 2 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta. Takuuajan vakuuden tulee olla voimassa 3 kk yli kohteen takuuajan, alkaen hyväksytystä koko rakennuskohteen vastaanotosta.

Takuuajaisista lämmitysjärjestelmän tasapainotuksesta ja lämpökamerakuvauksesta vaaditaan erillisivakuus 10 000 €.

Urakan vakuudeksi tilaaja hyväksyy vain pankki- tai kotimaisen vakuutuslaitoksen vakuuden.

10.3 VAKUUTUKSET

YSE 38 §

Urakoitsija ottaa tilaajan/ kohteen/ rakennuttajan nimiin rakennusaikaisen rakennustyövakuutuksen. Rakennuttaja ilmoittaa vakuutettavan summan (vakuutusmäärä on rakennuskustannusten suuruinen, johon lisätään rakennuttajan hankinnat). Rakennuskustannus on arvonlisäverollinen summa.

Rakennustyövakuutus toimitetaan rakennuttajalle ennen rakennustöiden aloittamista.

Vakuutus kattaa kohteelle ennalta arvaamattomasta tapahtumasta kuten tulipalosta ja vahingonteosta aiheutuneet vahingot purku- ja raivauskustannuksineen. Vakuutuksen tulee olla voimassa siihen saakka, kunnes koko vakuutettu rakennuskohde on hyväksytysti vastaanotettu ja kaikkien urakoiden osalta vastaanottotarkastuksessa urakoitsijoiden vastattavaksi kirjatut virheet tai puutteet on korjattu. Hyväksytyä vastaanoton jälkeen vastuu rakennuskohteen muusta vakuuttamisesta on tilaajalla.

Kaikilla urakoitsijoilla tulee myös olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus, joka kattaa rakennus- ja asennustyöt sekä vahingot kolmannelle osapuolelle.

10.4 RAKENNUTTAJAN VAKUUDET

YSE 37 §

Rakennuttaja ei aseta vakuutta.

11 RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

11.1 URAKKAHINNAN MUODOSTUMINEN

YSE 39 §

Tarjoushinnan tulee sisältää arvonlisävero.

11.2 URAKKAHINNAN MAKSAMINEN

Mikäli urakoitsija aloittaa työt ennen tilaajan saamaa lainapäätöstä, maksuerät erään-tyvät maksettavaksi kuitenkin vasta, kun laina on nostettavissa sen myöntäneestä ra-
hoituslaitoksesta.

11.2.1 MAKSUERÄTAULUKKO

YSE 40 §

Urakkasopimukseen liitetään maksuerätaulukko. Jokaiseen maksuerään tulee sisäl-tyä sekä tarvikkeiden hankinta että asennus.

Maksuerät hyväksyy maksettavaksi valvoja, kuittaamalla maksuerää vastaavaan työ-
vaihetodistuksen.

Ns. ennakkomäärää ei suoriteta, vaan ensimmäinen, 5 % maksuerä maksetaan vasta
tapahtuneesta työsuorituksesta, kuten paalutuksesta, kaivusta tms. Ensimmäinen
maksuerä voidaan maksaa vasta sen jälkeen, kun vakuus on luovutettu, palovakuu-
tus hoidettu, rakennustyövakuutustodistus on toimitettu, yleisaikataulu luovutettu ja
urakkasopimus allekirjoitettu.

Muita maksueriä ovat:

"Kun laadunvarmistussuunnitelma, työmaan työturvallisuussuunnitelma ja työ-
maasuunnitelma on toimitettu ja yhteisesti hyväksytty." Erän suuruus on 2 % urakka-
hinnasta.

"Kun tekninen tarkastus on hyväksytysti suoritettu", maksuerän suuruus on 1 % koh-
teen urakkahinnasta.

"Kun urakkasuoritus on sisäpuolisilta osiltaan käyttöön otettu", maksuerän suuruus on
3 % kohteen urakkahinnasta.

"Kun luovutettavat asiakirjat sekä huoltokirja ja asukaskansio on luovutettu hyväksy-
tysti rakennuttajalle/ tilaajalle", maksuerän suuruus on 1 % kohteen urakkahinnasta."

"Kun sisäpuolisten töiden tarkastuksessa havaitut virheet ja puutteet on hyväksytysti
korjattu", maksuerän suuruus on 2 % kohteen urakkahinnasta.

"Kun ulkopuolen työt ja pihatyöt ovat valmiit ja kohde vastaanotettu, rakennustarkas-
tajan lopputarkastus on pidetty ja takuuaikainen vakuus jätetty" maksuerän suuruus
on 3 % kohteen urakkahinnasta.

"Kun ulkopuolen ja pihojen virheet ja puutteet on hyväksytysti korjattu" maksuerän
suuruus on 0,5 % kohteen urakkahinnasta.

Suunnittelusta voidaan tehdä erillinen maksuerä ennen maksuerää 1, suunnittelun
valmistuttua, tämän tulee pohjautua todellisiin suunnittelusta aiheutuneisiin kustan-
nuksiin.

Rakennuttajalla on oikeus maksueristä pidättää rakennuttajalle/ tilaajalle tulevat hyvi-
tykset, kuten viivästyssakko ym. mahdolliset korvaukset ja virheellistä tai puutteellista
suoritusta koskevat maksuerät.

Maksueriä ei saa ositella. Mikäli urakoitsija kuitenkin haluaa osittaa maksuerän, tulee
sen hakea takaajalta tähän kirjallinen suostumus.

Maksuerätaulukko on laadittava siten, että karttuva kokonaissumma ei ylitä seuraavia
määriä vesikattovaiheessa:

- alapohja ja väestönsuoja valettu 20 %

– vesikattovaihe 60 %

Vesikattovaiheen jälkeen erääntyviä maksueriä ei hyväksytä maksettavaksi, ennen kuin vesikattovaihe on saavutettu. Maksuerät maksettavaksi hyväksyy valvoja.

11.2.2 SIVU-URAKOIDEN MAKSUT

Hankkeessa ei ole sivu-urakoita.

11.2.3 MAKSUAIKA JA VIIVÄSTYSKORKO

YSE 40§, 41 §

Rakennuttaja suorittaa urakkasopimukseen liitetyn maksuerätaulukon mukaiset maksut urakoitsijalle 21 vuorokauden kuluessa siitä päivästä lukien, jolloin vastaava työvaihe on todettu suoritetuksi ja lasku tästä työvaiheesta on toimitettu rakennuttajalle valvojan hyväksymismerkinnällä varustettuna. Mikäli urakoitsijan aliurakoitsijat käyttävät lyhyempää laskutusaikaa tai lyhyempi maksuaika on muuten perusteltavissa, voidaan maksuajasta sopia erikseen urakoitsijan ja rakennuttajan kesken. Jos rakennuttaja ei edellä mainitussa ajassa täytä maksuvelvollisuuttaan, on urakoitsija oikeutettu perimään YSE 98:n mukaisen viivästyskoron.

Laskun oleellisesta virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästymisestä on vastuussa urakoitsija.

11.3 HINTASIDONNAISUUDET

YSE 48 §

Urakkahinta on kiinteä eli ei sidota indeksiin.

11.4 LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

YSE 43-47 §

Urakoitsija on velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat lisä- ja muutostyöt elleivät ne muuta urakoitsijan suoritusta olennaisesti toisen luonteiseksi. Työsuorituksen luonne muuttuu olennaisesti, jos

- tekninen suoritustapa muuttuu niin, ettei urakoitsijalla ole sopivaa kalustoa tai henkilökuntaa
- suoritus aika pitenee työn ja siihen liittyvien hankintojen takia olennaisesti (yli 30 päivällä)
- jos urakkahinta lisääntyy yli 20 %, on kysymyksessä olennainen muutos, johon urakoitsija ei ole velvollinen mukautumaan vasten tahtoaan.

Urakoitsija on velvollinen ottamaan lisä- ja muutostyöt ja niistä kertyvät kustannukset työmaakokouksissa jatkuvasti pidettävään seurantalistaan, joka liitetään työmaakokouspöytäkirjaan. Tilaajalla on oikeus saada urakoitsijan kirjanpidosta selvitys lisä- ja muutostöiden kustannuksista. Lisä- ja muutostöiden vaikutus urakoitsijan suoritusajkaan arvioidaan ko. töiden yhteisvaikutuksen perusteella työmaakokouksissa.

11.4.1 LISÄ- JA MUUTOSTYÖTARJOUS JA –HINNAT

Rakennuttaja vastaa ainoastaan kirjallisten tarjousten pohjalta hyväksytyistä muutosta lisätöistä. Muutos- ja lisätöitä on oikeutettu tilaamaan vain urakkasopimuksessa valtuutetut henkilöt.

Lisä- ja muutostyön tarjous muodostuu seuraavasti:
Laaditaan YSE:n mukainen yksilöity tarjous ja eritelty laskelma.

Mikäli tämä ei ole mahdollista eikä hinnasta voida muuten sopia, työ suoritetaan omakustannushintaan.

Omakustannushinnan hankintakustannusten määrittelyssä käytetään ensisijaisesti aliurakoitsijoiden ja tavarantoimittajien antamia kilpailutettuja materiaalien (tukkuhinta) ja töiden yksikköhintoja tai aliurakoitsijan antamaa eriteltyä hintaa.

Omakustannushintaan hyväksytään työn suorittamiseen suoraan kohdistuvat yhteis- ja käyttökustannukset. Mikäli nimenomaan työtä varten tilataan työmaalle esim. nostin, se kuuluu omakustannushintaan. Työmaan yleisiä aikasidonnaisia kustannuksia ei sisällytetä omakustannushintaan.

Poiketaan YSE 98 47 § yleiskustannuslisästä, tarjoukseen, laskelmaan tai omakustannushintaan sisältyy 10 %:n (insinööri) yleiskustannuslisä (sisältäen yleiskulut, kateen ja työnjohdon) muille kustannuksille paitsi niille, joissa yleiskustannuslisä sisältyy jo käytettyyn veloitusuhintaan esim. aliurakkatarjouksessa.

Silloin, kun aliurakoitsijan hintaan sisältyy yleiskustannuslisä, enintään 10 %, ei pääurakoitsijan jättämään tarjoukseen enää voi lisätä yleiskustannuslisää, paitsi niille kustannuksille, missä sitä ei vielä ole.

Mikäli suunnitelmia muutetaan urakoitsijan toivomuksesta, maksaa urakoitsija tästä aiheutuvat suunnittelukustannukset sekä kopiokustannukset sekä muutoksesta aiheutuneet muiden urakoitsijoiden työsuorituksen muutostyökulut.

11.4.2 YKSIKÖHINNAT

Yksikköhinnat pyydetään tarvittaessa erikseen.

11.4.3 ASUKKAIDEN MUUTOSTYÖT

Ei sisällä asukasmuutoksia.

12

VALVONTA

YSE 59-62 §

12.1 RAKENNUTTAJAN ORGANISAATIO JA VALTUUDET

Rakennuttajan edustajina toimii työn aikana projektipäällikkö ja rakennustöiden valvoja.

Muutos- ja lisätöitä on oikeutettu tilaamaan urakkasopimuksessa määrätyt henkilöt.

Mallityöt hyväksyy projektipäällikkö ja/ tai valvoja.

Hyväksymisen jälkeen työsuorituksen laatua verrataan hyväksytyyn mallityöhön.

12.2 RAKENNUTTAJAN SUORITTAMA VALVONTA

YSE 60-62 §

Rakennuttaja suorittaa laadunvalvontaa YSE 60-62 § mukaisesti.

YSE 98 62 §

Rakennuttaja asettaa työmaalle rakennustöiden valvojan sekä LVIA ja S- valvojat. Rakennuttajan suorittama valvonta ei vähennä urakoitsijan vastuuta rakentamisvirheistä.

12.3 SUUNNITTELIJAN SUORITTAMA LAADUNVALVONTA

YSE 60 § 2

Valvontaa suorittavat rakennuttajan oman organisaation lisäksi ulkopuoliset valvojat. Suunnittelijat valvovat, että työ muodostuu suunnitelmien mukaiseksi. Heillä ei ole oikeutta sopia minkäänlaisia muutoksia, vaan kaikki muutokset hyväksyy rakennuttajan valtuutettu edustaja.

13 TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET

13.1 URAKOITSIJAN ORGANISAATIO JA VALTUUDET

YSE 56-58 §

Rakennuttaja edellyttää, että työmaalla on vähintään yksi kokopäiväinen työnjohtaja. Työnjohtajan tulee pätevyydeltään täyttää vastaavan mestarin ammattitaito. Tarjouspyynnössä esitetty rakennuskohde on YM4/601/2015 vaatimusten mukaisesti vaativa rakennuskohde.

Urakoitsijalla tulee olla työmaalla vastaavan työnjohtajan lisäksi riittävä määrä ammattitaitoista työnjohtoa sekä riittävät työnsuunnitteluresurssit. Urakoitsijan tulee hyväksyttää urakkaneuvottelussa työnjohtosuunnitelma.

Urakoitsijan tulee ilmoittaa viranomaisille, rakennuttajalle ja muille urakoitsijoille työmaan työsuojeluorganisaatio ja työmaan työturvallisuudesta vastaava vastuuhenkilö.

Vastaavaa työnjohtajaa saa vaihtaa vain rakennuttajan luvalla.

13.2 TYÖVOIMA

Urakoitsijan tulisi hyödyntää mahdollisuuksiensa mukaan paikkakunnan työvoimaa niin työntekijöidensä kuin urakoitsijoidenkin valinnassa.

Työmaalla on koko ajan oltava riittävä määrä ammattitaitoista työvoimaa, jotta töiden joustava eteneminen saadaan varmistettua.

13.3 KIRJAUKSET

YSE 75-77 §

Urakoitsijan on pidettävä asianmukaisesti päivättyä työmaapäiväkirjaa. Työmaapäiväkirja tehdään kahtena kappaleena, joista toinen jää rakennuttajalle ja toinen urakoitsijalle. Mikäli työmaapäiväkirja on sähköinen, tulee siitä otetut tulosteet tehdä arkistokelpoisella tulosteella taikka toimitettava sähköisessä muodossa tilaajalle.

13.4 TYÖMAAKOKOUKSET

Työmaakokouksia pidetään noin kerran kuukaudessa.

13.5 URAKOITSIJOIDEN YHTEISET TOIMITUKSET

Urakoitsijan velvollisuutena on valvoa ja ohjata työmaa yhteistoimintaa. Tätä varten urakoitsijoiden on keskenään pidettävä tarvittaessa urakoitsijakokouksia, joissa rakennuttajalla on läsnäolo-oikeus.

13.6 VIRANOMAISTARKASTUKSET

YSE 69 §

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki viranomaiskatselmukset ja - tarkastukset tulevat pidetyksi. Toimituksista on ennalta ilmoitettava rakennuttajalle, jotta tämän edustaja voi olla läsnä tarkastustilaisuudessa.

14 VASTAANOTTOMENETTELY

YSE 70-74 §

14.1 VASTAANOTTOTARKASTUS

Vastaanottotarkastus suoritetaan YSE 98:n ja tämän urakkaohjelman mukaisesti.

Vastaanoton pyytäminen, ks. tämän urakkaohjelman kohta 9.1.

Sisätilojen käyttöönotto voidaan tehdä erikseen ennen kohteen vastaanottotarkastusta.

Kaikki jälkityöt tulee olla tehtyinä ja kuitattuina viimeistään vastaanottopöytäkirjassa sovittuun päivämäärään mennessä ja vastaanottopöytäkirjassa sovitussa laajuudessa. Sama koskee myös ulkopuolisia töitä. Urakoitsija on velvollinen toimittamaan valvojan kuitatut puhtaat virhe- ja puutelistat rakennuttajalle vastaanoton korjauksista.

Sisään muuton jälkeen asukkaiden toimittamat virhe- ja puutelistat näistä aiheutuvine töineen tulee urakkaan kuuluvana olla kerättyinä asukkailta ja tehtynä rakennuttajan kanssa yhteisesti sovitun aikataulun mukaisesti. Urakoitsija on velvollinen toimittamaan asukkaiden kuitatut puhtaat virhe- ja puutelistat rakennuttajalle korjauksista.

Kaikkien urakoitsijoiden tulee suorittaa omien urakoidensa osalta ns. itselle luovutus ennen varsinaista rakennuskohteen vastaanottotarkastusta ja toimittaa siitä kirjallinen dokumentaatio rakennuttajalle.

Varsinaisessa vastaanottotarkastuksessa kohde otetaan juridisesti vastaan.

14.2 TARKASTUSKUSTANNUKSET

Rakennuttaja ja urakoitsija asiantuntijoineen osallistuvat omalla kustannuksellaan seuraaviin tarkastuksiin:

- välitavoite 1 (vesikatto)
- välitavoite 2 (tekninen tarkastus)
- vastaanottotarkastus (sisä- ja ulkopuoliset työt)
- jälkitarkastus (sisä- ja ulkopuoliset työt)
- kasvuunlähtötarkastus
- takuutarkastus (sisä- ja ulkopuoliset työt)
- takuutöiden lopputarkastus.

Mikäli kohteessa suoritetaan vastaanoton jälkeen urakoitsijasta johtuvasta syystä tarkastuksia enemmän kuin yksi (1) kappale niin rakennuttaja on oikeutettu seuraavansiis tarkastusmaksuihin urakoitsijan taholta.

| | |
|------------------------|-------------|
| Jälkitarkastus nro 2 | 500 € |
| Jälkitarkastus nro 3–5 | 1 000 €/kpl |
| Jälkitarkastus nro 6- | 4 000 €/kpl |

Muut osapuolet laskuttavat kulujensa mukaan.

14.3 TOIMINTAKOKEET

LVI-, säätölaite- ja sähkötöiden osalta toimintakokeet tulee olla suoritettu tekniseen tarkastukseen mennessä (3 viikkoa ennen vastaanottotarkastusta).

14.4 LUOVUTUSASIAKIRJAT (HUOLTOKIRJA YM.)

Rakennuttaja toimittaa urakkasuorituksen alkaessa kohteen alussa vastaanoton yhteydessä luovutettavien asiakirjojen luettelon.

Luovutettavien asiakirjojen luettelon mukaiset asiakirjat luovutetaan erillisessä tilaisuudessa vastaanottokokouksen jälkeen yhdellä kertaa. Koko luovutusaineisto tulee luovuttaa tilaajalle myös sähköisessä muodossa. Toimitettavat sähköiset aineistot tulee tarkistaa päivitetystä virustentarkistusohjelmalla ennen tilaajalle toimittamista.

Huoltokirjan laatii urakoitsija sähköisessä muodossa joko rakennuttajan tai urakoitsijan omalle pohjalle sekä täyttää tarvittavat huoltokirjatiedot tilaajan Tampuuri-ohjelmaa varten tilaajan ohjeen mukaisesti sekä tulostaa huoltokirjatiedot rakennuttajalle kansioissa liitteineen ja paikantamispirustuksineen. Huoltokirjoja laaditaan kaksi kappaletta. Huoltokirjan ja asukaskansioiden koordinointi- ja laadintavastuu on urakoitsijalla, tilaaja toimittaa fyysisen asukaskansion ja sisällysluettelon.

(Huom. Paikantamispirustuksista pitää löytyä myös sellaiset huollettavat kohteet, joiden kansi tms. ei ole näkyvillä. Huollettavan kohteen sijainti on sidottava kahdella mitaavalla kiinteisiin näkyvillä oleviin rakenteisiin.)

Urakoitsija tekee asukaskansiot (1 kpl asuntoa kohden, 1 kpl isännöitsijälle ja 1 kpl huoltoyhtiölle) ja urakoitsija vastaa työmaalta tulevan materiaalin täyttämisestä (koneiden, laitteiden ja rakennusmateriaalien yms. asuntokohtaisia käyttö-, huolto-, ja hoito-ohjeita) niihin rakennuttajan ohjeiden mukaisesti.

Rakennustyön tarkastusasiakirjan on oltava täytettynä ja tarvittavin tarkastusmerkinnöin varustettuna sekä luovutettavissa rakennusvalvontaviranomaisille kohteen vastaanottotarkastuksessa.

14.5 SISÄÄNMUUTTO

Tilaajan kanssa erikseen sovittavana ajankohtana urakoitsija toimittaa siirtolavan/lavoja urakkaan kuuluvana (siirtolava/lavoja tuodaan ja tyhjennetään kaksi kertaa) asukkaiden muuttopäiviksi pakkausmateriaalien poisviemistä varten sekä vastaa jätteen poiskuljetuksesta ja kustannuksista.

Urakoitsija suojaa hissien sisään muuton ajaksi ja purkaa/ siivoaa hissien suojauksen noin viikon kuluttua muuttopäivästä.

14.6 KÄYTÖN OPASTUS

Urakoitsijoiden tulee omaa suoritustaan koskevista asioista järjestää opastus rakennuksen käyttöhenkilökunnalle. Käytön opastus on tarkemmin selostettu työselityksissä.

Asukaskansioon kootaan laitteiden käyttö- ja huolto-ohjeet.

15

ERIMIELISYYDET

15.1 RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Ellei erimielisyyttä voida näin sopia, niin riitaisuudet ratkaistaan kaupungin käräjäoikeudessa tai osapuolten niin sopiessa välimiesoikeudessa.

16 TARJOUS

16.1 TARJOUSKILPAILUMENETTELY

Kilpailu toteutetaan avoimena kilpailuna ja pyyntö julkaistaan avoimena Hankintailmoitukset.fi-palvelun kautta. Kilpailuun osallistuminen on mahdollista kaikille ehdokkaille, jotka täyttävät jäljempänä kohdassa 16.4 kerrotut tarjoajalta edellytettävät vähimmäisvaatimukset. Soveltuvuuden arviointia varten tarjoajalta vaadittavat dokumentit ja todistukset on esitetty jäljempänä kohdassa 16.3

Tarjouspyynnön vastaiset tai epätäydelliset tarjoukset voidaan hylätä.

Kohde toteutetaan yhteishankintana TVT Asunnot Oy:n ja Varsinais-Suomen Asumisoikeus Oy:n toimesta siten että tarjous sisältää kummankin hankkeen, tarjouksesta on käytävä ilmi kummankin kohteen hinta niin, että kummallekin tehdään tarjouksen pohjalta oma sopimus. Kohteen rakentamisjärjestystä ei ole määritelty ja urakoitsija tekee oman ehdotuksensa järjestyksestä ja rakentamisajasta, jonka esittää tilaajalle hyväksyttäväksi. Tilaajalla on oikeus muuttaa urakoitsijan ehdottamaa rakentamisjärjestystä.

Kohde toteutetaan Ara:n tukemana ns. kohtuuhintaisena vuokrakohteenä. Mikäli urakkakilpailun tulos ei johda tilaajatahon määrittelemiin kohtuullisiin kustannuksiin, niin rakennusyrityksen raukeaminen (ts. kohdetta ei toteuteta) ei oikeuta urakoitsijaa saamaan rakennuttajalta mitään korvausta. Tilaaja ei ole velvollinen hyväksymään yhtäkään saaduista tarjouksista.

16.2 TARJOUKSEN MUOTO

Tarjouksen tulee olla tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen ja se tulee jättää sähköisesti Hankintailmoitukset.fi- palvelun kautta.

Tarjous tulee tehdä tarjouspyynnön liitteenä olevalle tarjouslomakkeelle. Tarjous ja kaikki pyydetyt tai muutoin toimitettavat liiteasiakirjat tulee olla suomenkielisiä. Tarjoushinnassa on huomioitava, että matkakustannukset kuuluvat kiinteään KVR-urakkahintaan.

16.3 TARJOUKSEEN LIITETTÄVÄT TODISTUKSET

Tarjoajan tulee toimittaa tarjouspyyntöaineistoon kuuluva ESPD-lomake kaikilta osin kokonaan täydennettynä. Lomake täydennetään Hankintailmoitukset.fi- palvelun kautta.

Tarjoukseen ei tarvitse liittää varsinaisia todistuksia, jotka osoittavat soveltuvuusvaatimusten täyttämisen, mutta tarjoaja on velvollinen vakuuttamaan, että ESPD-lomakkeella kerrotut tiedot ovat paikkansapitäviä. Edullisimman tarjouksen antaneen tarjoajan osalta ESPD-lomakkeen mukaisten vaatimusten täytyminen tarkastetaan ennen urakkasopimuksien allekirjoitusta ja hankintapäätöksen tekemistä. Mikäli osoittautuu, että vaatimukset eivät täyty ja/tai ESPD-lomakkeella annetut tiedot ovat virheellisiä, on se tarjouksen hylkäämisperuste.

16.4 EHDOKKAAN SOVELTUVUUDEN ARVIOINTI

Tarjoajien soveltuvuuden arviointi suoritetaan tarkastamalla toimitetut ESPD-lomakkeet. ESPD-lomakkeelle on esitäytetty kaikki ne vaatimukset, jotka tarjoajalta vaaditaan. Näihin sisältyy mm. yleisiä lakisääteisten ja tilaajavastuunvelvoitteiden täyttämiseen liittyviä vaatimuksia. Lisäksi on esitetty vähimmäisvaatimuksia tarjoajan suorituskyvyn osalta, joilla varmistetaan, että tarjoaja omaa riittävät tekniset, taloudelliset ja henkilöstölliset resurssit ja osaamisen kilpailun mukaisen työn suorittamiseksi.

Alla on esitetty keskeisimmät teknistaloudelliseen suorituskykyyn liittyvät vähimmäisvaatimukset, joita ESPD-lomakkeella on vaadittu. Alla oleva listaus vaatimuksista ei

ole tyhjentävä. Täydellinen vähimmäisvaatimusluettelo on ESPD-lomakkeen mukainen, ja tarjoajan tulee täyttää kaikki ESPD-lomakkeella esitetyt soveltuvuusvaatimukset, jotta tarjous katsotaan hyväksyttäväksi.

- Tarjoajan liikevaihdon on oltava keskimäärin vähintään 20 Me / vuosi, viimeisten kolmen kuluneen täyden vuoden ajalta laskettuna.
- Tarjoaja on toteuttanut vähintään yhden vaativuustasoltaan vastaavaksi katsottavan asuinkerrostalohankkeen viimeisen kolmen vuoden aikana. Vastaavaksi hankkeeksi katsotaan tekniseltä vaativuustasoltaan kilpailutettavaa hanketta vastaava kohde, jossa tarjoaja on toiminut päävastuullisena toteuttajana ja jonka toteutus on pääosin suoritettu viimeksi kuluneiden kolmen vuoden aikana. Toteutettu referenssihanke voi olla tarjoajan omaperusteista tuotantoa ja hankekehitystä edustava hanke, tai urakkakilpailun kautta ulkopuoliselle tilaajalle toteutettu hanke.
- Vastaavalla työnjohtajalla tulee olla hankkeen vaatimustasoon nähden riittävä koulutus ja työkokemus, joksi katsotaan vähintään RKM-tutkinto sekä vähintään viiden (5) vuoden työkokemus vastaavana työnjohtajana hankintaa vastaavan vaatimusluokan kohteissa.

16.5 TARJOUKSEN VOIMASSAOLOAIKA

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa viisi (5) kuukautta kuitenkin enintään siihen saakka, kun sopimus on syntynyt.

16.6 TARJOUSTEN VERTAILU

Kaikkien hyväksyttävien tarjousten jättäneiden kesken suoritetaan tarjousten vertailu siten, että vertailuperuste on halvin tarjottu hinta.

16.7 TARJOUKSEN TEKEMINEN

Tarjous tulee jättää Hankintailmoitukset.fi-palvelun kautta 17.3.2023 klo 12.00 mennessä.

Määräajan jälkeen saapuneet tarjoukset hylätään.

16.8 VAIHTOEHTOTARJOUKSET

Tarjouksen tulee olla tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen.

Tarjouspyynnön liitteenä olevissa viitesuunnitelmissa on esitetty rakennuksen esimerkkiratkaisut. Urakoitsijalla on kvr-urakan kyseessä ollessa mahdollisuus myöhemmin kehittää viitesuunnitelmia ja niissä esitettyjä ratkaisuita laatutasoa kuitenkin olennaisesti heikentämättä ja kokonaishuoneistoneliömäärää vähentämättä. Oleelliseksi heikentämiseksi katsotaan mm. merkittävä muutos huoneistojen pinta-aloissa, huoneistotyyppien pinta-alojen keskinäisissä suhteissa tai parvekkeiden tai oleskelualueiden kokojen merkittävä pienentäminen.

Tarjousta tehdessään tarjoajan on huomioitava, että rakennuslupahakemus on jätetty viranomaisten käsittelyyn liitteenä olevien viitesuunnitelmien mukaisilla piirustuksilla. Lupakuvia on mahdollista muuttaa ja/tai täydentää myöhemmin, mikäli kvr-urakoitsijan toteutusratkaisut sitä vaativat. Tällöin tarjoajan on kuitenkin huomioitava aikatauluvaikutus suunnitelmamuutosten tekemisestä ja mahdollisesta pidentyneestä viranomaiskäsittelystä johtuen ja otettava se huomioon tarjousta tehdessään.

16.9 TARJOUSTEN AVAUS

Tarjousten avaus sekä vertailu suoritetaan välittömästi 17.3.2023 klo 12.15 laskentaajan umpeuduttua, ja siitä laaditaan erillinen pöytäkirja.

Tarjousten avaustilaisuus ei ole avoin. Tarjousten avauskokouksen pöytäkirjakopio toimitetaan kaikille hyväksytyin tarjouksen antaneille.

16.10 LISÄTIEDOT

Tämän kilpailun mukainen tarjouspyyntö on nähtävillä [Hankintailmoitukset.fi](https://www.hankintailmoitukset.fi)-palvelussa. Laskentasuunnitelmat on talletettu erilliseen projektipankkiin, josta tarjoajan on mahdollista käydä niitä tarkastelemassa ja lataamassa. Aineisto on vapaasti käytettävissä ja edelleen luovutettavissa urakkalaskentaa varten ja sen edellyttämällä tavalla. Aineiston käyttäminen tai levittäminen muuhun kuin tämän kilpailutuksen mukaiseen urakkalaskentakäyttöön ei ole sallittua. Tarvitsemansa paperikopiot hakijat hankkivat omakustanteisesti.

Tunnukset projektipankkiin tulee pyytää erikseen sähköpostitse projekti-insinööri Toni Kaijaselta toni.kaijanen@yhkodit.fi

Käyttäjätunnus projektipankkiin pyritään lisäämään välittömästi pyynnön jälkeen, kuitenkin viimeistään pyyntöä seuraavan työpäivän kuluessa.

Mikäli tarjouspyyntöasiakirjoissa esiintyy epäselvyyksiä, niistä tulee kirjallisesti ilmoittaa rakennuttajalle viimeistään 3.3.2023 klo 12.00 mennessä. Epäselvyyksien takia annettavat lisäselvitykset ovat kirjallisia ja ne tehdään julkisesti [Hankintailmoitukset.fi](https://www.hankintailmoitukset.fi)-palvelun kautta.

Tarjousaikana ja tarjouksen antamisen jälkeen esiin tulleet ristiriitaisuudet tarjousasiakirjoissa tulkitaan tarjouksen antamisen jälkeen rakennuttajan eduksi.

17 ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ JA OHJEITA

17.1 TYÖMAAN TURVALLISUUS

Urakoitsijoiden ja suunnittelijoiden on otettava kaikessa toiminnassa huomioon mitä valtioneuvosto on asetuksessaan 205/ 2009 määrännyt rakennustyön turvallisuudesta.

Jokaisella tulitöiden tekijällä on oltava voimassa oleva tulityökortti, ja tulitöissä on noudatettava Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton laatimaa tulitöiden suojeluohjetta.

Urakoitsija huolehtii työturvallisuusveloitteiden noudattamisesta kaikilta osin laatimalla mm. työturvallisuusasiakirjat työturvallisuussuunnitelmineen.

Urakoitsija esittää rakennuttajalle turvallisuuskoordinaattoriksi nimettävää henkilöä suunnitteluvaiheen ajaksi. Toteutusvaiheen turvallisuuskoordinaattorina toimii rakennuttajan edustaja. Turvallisuuskoordinaattorien vaihto tapahtuu ensimmäisessä työmaakokouksessa tai sen jälkeen, kun suunnitteluvaiheen turvallisuuskoordinaattorin velvollisuudet on täytetty. Urakoitsija vastaa rakennuttajan toimittaman työturvallisuuskansion täydentämisestä.

Koska tilaaja viimekädessä vastaa työmaan työturvallisuudesta, on työmaan johtokielen oltava suomi. Mikäli työmaalla käytetään muunkielistä työvoimaa, on kunkin urakoitsijan järjestettävä asiat niin, että kaikki työntekijät ymmärtävät työmaalla olevat työturvallisuusriskit esim. tulkin välityksellä.

Em. ehto tulee sisällyttää kaikkien aliurakoitsijoiden kanssa tehtäviin sopimuksiin. Sopimuksen syntymistä edeltävässä urakkaneuvottelussa täsmennetään tarvittaessa muut lisätietoja edellyttävät asiat.

Urakoitsija vastaa myös sosiaali- ja terveystieteiden päätösten mukaisesti työtelioiden ja putoamisen estävien suojarakenteiden käytöstä rakennustyössä.

Urakoitsija vastaa myös mahdollisten sivu-urakoiden työturvallisuuden koordinoinnista kaikilta osin.

Pääurakoitsijan työnjohdon läsnäolo aina, kun työmaalla on toimintaa.

17.2 KULKULUVAT JA VERONUMEROT

YSE 58 §

Rakennuttaja velvoittaa urakoitsijan valvomaan ja huolehtimaan, että jokaisella työmaalla liikkuvalla henkilöllä on näkyvillä kuvallinen, veronumerollinen yksilöivä henkilötunnistekortti työturvallisuuslain mukaisesti.

Rakennuttajalla on oikeus tarkastaa pää- ja aliurakoitsijoiden työntekijöiden henkilöllisyys ja poistaa työmaalta henkilö, jolla ei ole em. tunnisteita.

Urakoitsijan tulee pitää työmaalla ajan tasalla olevaa luetteloa työmaalla työskentelevistä työntekijöistä.

Mikäli urakoitsija tai työmaalla toimiva muu urakoitsija käyttää ns. harmaata työvoimaa, on rakennuttajalla oikeus poistaa henkilö työmaalta. Ns. harmaan työvoiman käytöstä rakennuttajalle valtiovoimien taholta tulevat sanktiot, kuten veroseuraamukset yms. kustannukset veloitetaan suoraan urakoitsijalta ja se koskee kaikkia kohteessa työskenteleviä urakoitsijoita ja työntekijöitä.

17.3 TIETOSUOJA-ASETUS

EU:n yleistä tietosuojaa-asetusta noudatetaan 25.5.2018 alkaen. Tilaaja/ rakennuttaja tallentaa ja säilyttää urakoitsijan ja muiden yhteistyökumppaneiden henkilötietoja (nimi, yritys, puhelinnumero, sähköpostiosoite) omaan dokumentinhallintajärjestelmäänsä mm. kokouspöytäkirjojen, muistioiden, yhteystietoluetteloiden sekä suunnitelmien osana. Henkilötietoja ei käytetä markkinointitarkoituksiin. Edellä mainittuja henkilötietoja sisältäviä asiakirjoja voidaan välittää muille hankkeeseen osallistuville osapuolille sekä tallentaa kohteen projektipankkiin. Tilaaja/ rakennuttaja velvoittaa vastaavasti urakoitsijan käsittelemään kaikkia henkilötietoja (myös tulevien asukkaiden) tietosuojaa-asetuksen mukaisesti ja poistamaan tiedot, kun käsittelyn tarve poistuu.

17.4 RAKENNUSAIKAN TILAAJALLE TOIMITETTAVAT TODISTUKSET

Urakoitsijan on annettava tilaajalle/ rakennuttajalle tilaajavastuulain mukaiset selvitykset tarjouksessa sekä uudestaan sopimuksen liitteeksi, selvitykset saavat olla maksimissaan 3 kuukautta vanhoja. Urakoitsijan tulee esittää tilaajalle/ rakennuttajalle aliurakoitsijoita koskevat samat tilaajavastuulain mukaiset selvitykset kuin siltä itseltään vaaditaan. Urakoitsija laatii selvityksistä tilaajan mallin mukaisen koontilehden.

17.5 RAKENNUSURAKAN YLEISET SOPIMUSEHDOT YSE 1998

Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 noudatetaan seuraavin poikkeuksin:

8 § Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus

Urakkaohjelman kohdan 5.6 mukaisesti, tilaaja ei ole vastuussa urakoitsijan tekemistä suunnitelmista.

13 § Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys

Urakkaohjelman kohdan 8.2 mukaisesti.

14 § Vaihtoehtoiset velvollisuudet

Koska asiakirjojen pätevyysjärjestys on täsmällisesti ilmaistu pykälässä 13, ei pykälää 14 sovelleta tässä kohteessa.

17 § Suoritus aika

Urakkaohjelman kohdan 9.1 mukaisesti, urakoitsijan tulee pyytää vastaanottotarkastusta 4kk ennen urakkasopimuksen mukaista valmistumisajankohtaa.

18 § Viivästyssakko

Urakkaohjelman kohdan 9.4 mukaisesti. Mikäli kohdetta ei voida ottaa vastaan sopimuksen mukaisena ajankohtana ja asukkaiden sekä käyttäjien muutto viivästyy, on urakoitsija velvollinen maksamaan kaikki väliaikaisista asumis- tai siihen rinnastettavat kustannukset viivästymissakon lisäksi. Maksuvelvoite koskee urakoitsijaa myös silloin, jos asukkaat ja/tai käyttäjät muuttavat keskeneräiseen kohteeseen ja vaativat sekä ovat oikeutettuja siitä johtuvan haitan vuokran tai vastikkeen alennukseen.

29 § Vastuu takuu aikana

Urakkaohjelman kohdan 10.1 takuuajan toimintamallin mukaisesti

30 § Vastuu takuuajan jälkeen

Urakkaohjelman kohdan 10.1 takuu aika mukaisesti.

47 § Omakustannushinta

Urakkaohjelman kohdan 11.4.1 mukaisesti, yleiskustannuslisä on YSE:stä poiketen 10 %.

62 § Valvonnan vaikutus vastuuseen

Rakennuttaja asettaa työmaalle valvojan.

Rakennuttajan suorittama valvonta ei vähennä urakoitsijan vastuuta rakentamisvirheistä.

71 § Vastaanottotarkastuksen pyytäminen

Pyyntö vastaanottotarkastuksen pitämisestä on tehtävä vähintään 4 kk ennen vastaanottotarkastusta kirjallisesti.

RAKENNUSKOHTTEEN VALMISTUMISVAIHEEN MENETTELYKÄYTÄNTÖ**TEKNINEN TARKASTUS JA KOHTTEEN VASTAANOTTO****TEKNINEN TARKASTUS**

Tekninen tarkastus pidetään 3 viikkoa ennen varsinaista vastaanottotarkastusta. Kaikki säätö-, mittaus- ja viritystyöt tulee olla suoritettu tekniseen tarkastukseen mennessä ja pöytäkirjat esitettävissä rakennuttajalle. Tarvittavat tarkistusmittaukset suoritetaan tarvittaessa ennen vastaanottotarkastusta, jotta varmistutaan siitä, että kiinteistö on vastaanottokunnossa.

Tekninen tarkastus suoritetaan urakoitsijoiden yhteisesti ehdottamana ajankohtana vähintään kolme (3) viikkoa ennen vastaanottotarkastusta. Ajankohta tulee ilmoittaa kirjallisesti rakennuttajalle ja suunnittelijoille/valvojille.

Tarkastuksessa tulee olla kaikki LVISA-tekniset järjestelmät olla asennettuna, säädettynä ja mitattuna täysin valmiiksi piirustusten ja työselitysten mukaisesti.

Viimeistään tässä tilaisuudessa valvoja tarkastaa urakoitsijan tekemän MALLI- asukaskansion. Valvojan tarkastettua yhden kansion, urakoitsija voi tehdä muut kansiot niillä muutoksilla, jotka valvoja katsoo tarpeelliseksi.

Teknisessä tarkastuksessa urakoitsijoiden tulee toimittaa viimeisimmätkin huoltokirjamateriaalit.

Teknisessä tarkastuksessa urakoitsijoiden tulee esittää:

- itselleluovutusprotokollat
- ilmamäärien mittausprotokollat
- huoneistokohtaisten vedenmittausjärjestelmän mitta-anturien mittausprotokollat
- huoneistokohtaisten vedenmittausjärjestelmien ja keskusyksikön lukemat tulee kalibroida ennen vastaanottotarkastusta laitetoimittajan toimesta
- ilmatiiveysmittausraportti
- viemärikuvausraportti
- äänitasomittausprotokollat
- viranomaistarkastusten protokollat (lopputarkastusta lukuun ottamatta viranomais-ten tarkastukset tulee olla suoritettu)

Näiden lisäksi tarkastetaan:

- pistokoemaisesti vesikalusteiden virtaamat
- suoritetaan urakoitsijan laatiman huonekohtaisten ilmavirtojen mittausprotokollan luotettavuus pistokokein
- kiinteistön lämmitysverkoston toimivuus ja sen tasapainoisuus todetaan huoneis-toissa suoritettavissa lämpötilojen pistokoemittauksissa
- huonelämpötilamittauksia varten huoneistojen ovet pitää olla suljettuina, eivätkä patteritermostaatit saa olla kytkettyinä.

Putkiurakoitsija kiinnittää patteriventtiilien termostaatit sitten, kun valvoja antaa siihen luvan.

LUOVUTUSASIAKIRJAT

Teknisessä tarkastuksessa urakoitsijoiden tulee luovuttaa sopimusasiakirjoissa mainitut luovutus-asiakirjat kohteen vastaavalle mestarille.

Urakoitsija luovuttaa kaikki piirustukset ja luovutusasiakirjat tilaajalle varsinaisessa vastaanottotarkastuksessa.

Suunnittelijat tarkastavat omalta osaltaan urakoitsijoiden luovutusasiakirjat ja merkitsevät hyväksytysti laaditut luovutuskansiot leimalla/ allekirjoituksellaan.

KÄYTÖNOPASTUS

LVISA- urakoitsijoiden tulee antaa luovutusvaiheen käytönopastus rakennuttajan nimeämälle henkilölle teknisen tarkastuksen jälkeen ja takuuajan päättyessä. Urakoitsija laatii käytönopastuksesta protokollan.

VASTAANOTTOTARKASTUS

Varsinaisessa vastaanottotarkastuksessa kohde otetaan juridisesti vastaan. **Tilaajan tavoitteena on ns. nollavirheluovutus, eli kohde luovutetaan ilman virheitä ja puutteita.**

Tässä tilaisuudessa todetaan, että urakoitsijoiden velvollisuudet on täytetty:

- kirjataan eri viranomaisten pitämät tarkastukset
- todetaan pidetty ja hyväksytty tekninen tarkastus
- todetaan, että ensimmäinen käytönopastusjakso on pidetty ja sovitaan tarvittavista jatkotoimenpiteistä
- todetaan työn hyväksytty suorittaminen
- todetaan takuuajaiset toimenpiteet ja takuuajat
- sovitaan takuuajaisesta vakuudesta, takuutarkastuksista, lämmönsäädöistä (suoritusajankohdasta ja suorituksen hyväksyttävistä rakennuttajalla), jälkitarkastuksista ja mahdollisesti ulkopuolen vastaanotosta ja kasvuunlähtötarkastuksesta.
- mittareiden luku kiinteistö- ja huoneistokohtaisesti (sähkö, kylmä- ja lämminvesi, kaukolämpö jne.)