

## PIENURAKKASOPIMUS

*Tämä urakkasopimus on tarkoitettu käytettäväksi pienissä lyhytaikaisissa talonrakennustöiden urakkasopimuksissa (esim. rakennusteknisten töiden, sähkötöiden, putkitöiden, ilmanvaihtotöiden, maalaustöiden jne. urakkasopimuksissa).*

**Hanke**

**Rakennuskohde**

**Urakan kohde**

**Sopijapuolet**

Tilaja

Urakoitsija

Suunnitelmien muuttamisesta  
ja tilausten tekemisestä  
päättää

**Urakoitsijan suoritus-  
velvollisuus**

Urakoitsija sitoutuu urakkahintaa vastaan tekemään kaikki urakkasopimuksen ja muiden sopimusasiakirjojen sekä lainsäädännön edellyttämät työt ja toimenpiteet, suorittamaan tarvittavat aine- ja tarvikkehankinnat ja luovuttamaan työntuloksen sopimusasiakirjojen mukaisesti tehtynä valmiina tilaajalle. Urakoitsijan on suoritettava työnsä ammattitaidolla, huolellisesti ja hyvää rakentamistapaa noudattaen.

Urakoitsijan suoritukseen kuuluu omaa suoritustaan koskevien käyttö- ja huolto-ohjeiden laatiminen.

**Työmaan johtovelvollisuudet**

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaa sopimuksen yleisten ehtojen 2 §:n tarkoittamassa laajuudessa urakoitsija:

Nämä velvollisuudet koskevat urakoitsijan oman suorituksen lisäksi seuraavia urakoita ja hankintoja:

**Työnjohto**

Työmaan vastaava työnjohtaja:

urakan työnjohtaja:

**Työsuojelu**

Työmaan turvallisuuden yleisjohdosta vastaava henkilö:

Urakoitsijan on vaadittaessa ilmoitettava omien ja alihankkijoidensa työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet ja syntymäajat tilaajalle.

**Työmaapalvelut**

Vastuu työmaapalveluista jakautuu oheisessa taulukossa kuvatulla tavalla (*merkitään rastilla kuhunkin kohtaan; T = Tilaaja, U = Urakoitsija. Tarkennukset kuhunkin työmaapalveluun kirjoitetaan asianomaisen palvelun perään. Jos merkintää ei ole tehty, ei työmaapalvelu kuulu kummallekaan sopijapuolelle*).

T U

Työnaikaisten rakennelmien (esim. telineiden) ja asennusten tekeminen sekä yhteistä tarvetta palvelevien mittojen asettaminen

Kulkuteiden tekeminen ja kunnossapito sekä yleisen liikenteen järjestely

Työnsuoritusta varten tarpeellisen alueen vuokraaminen ja aitaaminen

Rakennuskohteen vartiointi

Rakennuskohteen, rakennusosien ja rakennustarvikkeiden sekä ympäristön suojaaminen ja hoito

T U

Rakennuskohteen lämmittäminen ja kuivattaminen sekä yleisvalaistus

Työmaan sisäisen jätehuollon järjestäminen sekä siivous, puhtaanapito ja lumityöt

Urakan toteuttamiseen tarvittavien varasto-, toimisto- ja työskentelytilojen sekä työntekijöiden sosiaali-tilojen järjestäminen ja varustaminen

Veden, valaistukseen ja laitteiden käyttöön tarvittavan sähkön antaminen

Muut työmaapalvelut, joista on sovittu:

Rakennusaputyöt sovitusmäärin seuraaville urakoitsijoille:

Työ/Kenelle:

Edellä mainitut tilaajalle osoitetut työmaapalvelut on siirretty:

### Sopimusasiakirjat

Urakassa noudatetaan tätä sopimusta kaikkine ehtoineen ja siihen liittyviä jäljempänä lueteltuja sopimusasiakirjoja.

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan ja niiden keskinäinen pätevyysjärjestys on sopimuksen yleisten ehtojen 3 §:n mukainen.

Urakka-asiakirjaluettelo	Asiakirjan nimi	Liite nro	Päiväys
	Tämä urakkasopimus		
	Tarjouspyyntö sekä ennen tarjousta annetut lisäselvitykset,	s.	
	Urakkaohjelma,	s.	
	Työturvallisuusasiakirja,	s.	
	Tarjous,	s.	
	Määrä- ja mittaluettelot,	s.	
		selostus,	s.
		selostus,	s.
		selostus,	s.
	Sopimuspiirustukset:		
	Muut asiakirjat:		
	Lisäksi urakassa noudatetaan yleisiä standardeja, työohjeita ja työselostuksia, jotka on osoitettu edellä luetelluissa asiakirjoissa.		
<b>Tilaaajan myötävaikutus- velvollisuus</b>	Tilaaajan on varattava eri työvaiheita varten urakoitsijalle kohtuullinen aika. Tilaaajan on täytettävä omat sopimukseen liittyvät velvollisuutensa ja muutoinkin myötävaikutettava sopimuksen täyttymiseen niin, että urakka voi valmistua sopimuksessa mainitussa ajassa ja muutoin sovitulla tavalla.		
<b>Valuutta</b>	Tässä urakkasopimuksessa valuuttana käytetään markkaa/euroa ( <i>tarpeeton yliviivataan</i> ). Tässä kohdassa sovittua valuttua sovelletaan kaikissa tämän sopimuksen rahamääräisiä suorituksia koskevissa kohdissa.		
<b>Luvat</b>	Tilaaaja hankkii viranomaisten luvat rakennuskohteen rakentamiseen, purkamiseen tai muuhun luvanvaraiseen toimenpiteeseen ja vastaa näiden aiheuttamista kustannuksista.  Urakoitsija on velvollinen huolehtimaan siitä, että työsuoritukseen liittyvät katselmuksset ja tarkastukset, jotka säädösten tai viranomais määräysten mukaan on toimitettava, tulevat pidetyiksi. Urakoitsija vastaa katselmusten ja tarkastusten kustannuksista lukuun ottamatta rakennuslupamaksuun sisältyviä katselmuksia ja tarkastuksia.		
<b>Urakka-aika</b>	Urakoitsijalla on oikeus aloittaa rakennustyöt rakennuskohteessa .  Työt on aloitettava viimeistään:  Töiden valmistumisajankohta:  Ellei toisin sovita työpäiviä ovat arkipäivät maanantaista perjantaihin / Työpäiviä ovat ( <i>tarpeeton yliviivataan</i> ):		

**Viivästyssakko**

Urakkasuorituksen viivästyessä sovituista määräajoista tilaaja on oikeutettu saamaan urakoitsijalta viivästyssakkona:

Urakkasuorituksen valmistumisen osalta  
kuitenkin enintään yhteensä 50 työpäivältä

markkaa/euroa kultakin työpäivältä,  
markkaa/euroa.

Välitavoitteiden osalta on sovittu seuraavaa:

Ellei tässä urakkasopimuksessa ole muuta todettu, viivästyssakko on kultakin työpäivältä 0,1% arvonlisäverottomasta urakkahinnasta kuitenkin enintään 50 työpäivältä.

**Takuuaika**

Urakan takuu aika:

Ellei tässä urakkasopimuksessa ole muuta todettu, urakan takuu aika on 24 kuukautta koko urakkasuorituksen vastaanotosta.

**Vakuudet**

Rakennusaikaisen vastuunsa täyttämisen vakuudeksi urakoitsija antaa tilaajalle pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen tai muun tilaajan hyväksymän vakuuden määrältään:

markkaa/euroa.

Takuuajan vastuunsa täyttämisen vakuudeksi urakoitsija antaa tilaajalle pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen tai muun tilaajan hyväksymän vakuuden määrältään:

markkaa/euroa.

Vakuudet kattavat myös lisä- ja muutostyöt. Rakennusaikaisen vakuuden tulee olla voimassa kolme kuukautta urakan hyväksytyin valmistumisajan yli ja takuuajaisen vakuuden kolme kuukautta yli takuuajan.

Ellei tässä urakkasopimuksessa ole muuta todettu, rakennusajan vakuus on arvoltaan 10 % ja takuuajan vakuus 2 % urakkahinnasta. Vakuudet lasketaan arvonlisäverottomasta urakkahinnasta.

**Vakuutukset**

*Valitse vaihtoehto 1 tai 2*

**Vaihtoehto 1**

Urakoitsija ottaa rakennuttajan nimiin ns. rakennustyövakuutuksen arvonlisäverolliselta/arvonlisäverottomalta (*tarpeeton ylliviivataan*) jälleenhankinta-arvoltaan.

markkaa/euroa.

Vakuutuksen tulee kattaa seuraavat urakat tai hankinnat:

**Vaihtoehto 2**

Kohteessa on \_\_\_\_\_ ottama rakennustyövakuutus, joka kattaa myös tämän urakkasopimuksen kohteena olevan suorituksen.

Vakuutuksista on lisäksi sovittu seuraavaa:

Urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus.

**Urakkahinta**

Urakkahinnassa on eroteltava arvonlisäveroton hinta ja arvonlisävero.

Arvonlisäveroton urakkahinta: markkaa/euroa

Arvonlisäveron osuus: markkaa/euroa

Yhteensä: markkaa/euroa.

**Urakkahinnan maksaminen**

Maksuerätaulukko

Valitse vaihtoehto 1 tai 2

**Vaihtoehto 1**

Urakkahinta maksetaan seuraavan maksuerätaulukon mukaisesti:

1. erä markkaa/euroa, kun

2. erä markkaa/euroa, kun

3. erä markkaa/euroa, kun

4. erä markkaa/euroa, kun

5. erä markkaa/euroa, kun

**Vaihtoehto 2**

Urakkahinta maksetaan liitteenä seuraavan maksuerätaulukon mukaan. Liite nro

Maksuaika on 14 päivää. Viivästyskorko on korkolain mukainen kulloinkin voimassaoleva viivästyskorko ( % vuonna ). Sopimukseen perustuvat laskut on maksettava, kun lasku on esitetty tilaajalle ja vastaava sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi. Tilaajan edustaja toteaa, milloin maksuerän perusteena olevan työvaihe on tehty.

**Hintasidonnaisuudet**

Urakkahinta on kiinteä ilman indeksi- tai valuuttasidonnaisuutta.

**Muut sopimusasiat / erityisiä määräyksiä**

Urakoitsijan on ennen sopimuksen allekirjoittamista/töiden aloittamista (*tarpeeton yliviivataan*) toimitettava tilaajalle ALV- ja ennakonpidätysrekisteriote sekä luotettava selvitys verojen, ennakonpidätystilitysten, sosiaaliturvamaksujen ja eläkemaksujen suorittamisesta. Tilaaja voi ilmoittaa tästä urakkasopimuksesta lääninverovirastolle veroviranomaisen laatimalla lomakkeella.

**Riitaisuuksien ratkaiseminen**

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Mikäli yhteisymmärrystä ei saavuteta, riitaisuudet jätetään käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## YLEISET EHDOT

### 1§ Yhteistoimintavelvollisuus

Osapuolten on tiedottamalla, sopimalla ja muulla yhteistoiminnalla varmistettava rakennustyön sujuva ja turvallinen suoritus sekä järjestettävä ja suoritettava työnsä siten, että ne eivät tarpeettomasti häiritse toistensa tai muiden urakoitsijoiden töitä tai toimintaa rakennuskohteessa.

Urakoitsijan on noudatettava työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan antamien töiden järjestelyä ja yhteensovittamista koskevia ohjeita.

### 2§ Työmaan johtovelvollisuudet

Mikäli sopimusasiakirjoissa ei ole toisin sanottu, työmaan johtovelvollisuuksiin kuuluvat seuraavat velvollisuudet:

- työmaan yleisjohto ja tarvittaessa vastaavan työnjohtajan asettaminen;
- työturvallisuuslainsäädännön tarkoittamat päätoteuttajan velvollisuudet
- työmaan töiden järjestely ja yhteensovitus;

Ellei pääurakoitsijaa tai muuta työmaan johtovelvollisuuksista vastaavaa ole sopimusasiakirjoissa nimetty, näistä velvollisuuksista vastaa tilaaja.

### 3§ Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys

Jos sopimusasiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, on eri asiakirjojen määräysten keskinäinen pätevyysjärjestys, ellei tässä sopimuksessa ole muuta mainittu, seuraava:

- tämä urakkasopimus;
- tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset;
- urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot;
- tarjous;
- määrä- ja mittaluetelot;
- työkohtaiset laatuvaatimukset ja työselostukset;
- sopimuspiirustukset;
- yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset.

### 4§ Urakoitsijan suoritus aika

Urakkasopimuksessa edellytetty rakennustyö on aloitettava, tehtävä ja loppuunsaatettava sopimuksen aikamääräyksiä noudattaen tai tällaisten puuttuessa sellaisessa ajassa, kuin se kohtuuden mukaan on mahdollista. Urakoitsijan on tarvittaessa huolehdittava urakkasuorituksen edistymisestä rinnan mahdollisten muiden töiden kanssa.

## URAKKA-AJAN PIDENTÄMISEEN OIKEUTTAVAT TEKIJÄT

### 5§ Tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti

Jos tilaaja tai tilaajaan sopimussuhteessa oleva muu taho aiheuttaa menettelyllään työn viivästyksen, ja jos urakoitsija näyttää huomauttaneensa asiasta riittävän ajoissa tilaajalle, urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan.

### 6§ Sopijapuolista riippumattomat suoritusajan pidentämiseen oikeuttavat tekijät

Urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan, jos urakan sopimuksen mukaisessa ajassa valmistumisen esteenä on jokin muu sopijapuolista riippumaton poikkeuksellinen seikka, joka huomattavasti vaikeuttaa urakkasopimuksen velvoitusten täyttämistä. Edellä mainittujen seikkojen ilmaantua urakoitsijan tulee viipymättä ilmoittaa niistä kirjallisesti tilaajalle uhalla, että muutoin menettää oikeutensa suoritusajan pidentämiseen.

### 7§ Viivästyksen rajoittaminen

Urakka-ajan pidennyksen ollessa edellä olevan perusteella aiheellinen urakoitsijan tulee ryhtyä kaikkiin vallassaan oleviin samoin kuin tilaajan osoittamiin toimenpiteisiin viivästyksen estämiseksi, mikäli tällaiset toimenpiteet eivät aiheuta kohtuuttomia kustannuksia tai ole työlainsäädännön, työsuojelumääräysten tai työehtosopimusten vastaisia.

## VASTUU

### 8§ Yleinen vastuu

Sopijapuoli vastaa kaikkien urakkaan kuuluvien velvollisuuksiensa, niin itse tekemiensä kuin kolmannella osapuolella teettamiensä, sopimuksen mukaisesta täyttämisestä kuten, tuottamiensa suunnitelmien sisällöstä ja tiedoista, antamista määräyksistä ja kaikkien urakkaan kuuluvien töiden ja velvollisuuksiensa sopimuksen mukaisesta täyttämisestä.

### 9§ Vastuun sisältö

Sopijapuolen vastuu käsittää velvollisuuden korvata toiselle sopijapuolelle kaikki ne vahingot, jotka aiheutuvat siitä, että urakkasopimuksen mukaiset velvollisuudet jäävät jossain suhteessa täyttämättä, tai jotka tämä muutoin aiheuttaa toiselle sopijapuolelle.

Sopijapuoli ei kuitenkaan vastaa vahingoista, joita tämä ei ole voinut kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallaan välttää.

Vastuuseen viivästyksestä siltä ajalta, jol-

ta on sovittu erillinen viivästyssakko, noudatetaan viivästyssakkoa koskevia määräyksiä.

## URAKOITSIJAN VASTUU

### 10§ Vastuun laajuus

Urakoitsija vastaa oman urakkansa sopimuksen mukaisesta toteuttamisesta alan asiantuntijana.

Virheellinen työntulos on urakoitsijan korjattava tai korvattava uudella suorituksella.

### 11§ Vastuu takuuajana

Urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksen mukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on, ellei tässä sopimuksessa ole muuta määrätty, kaksi vuotta. Urakoitsijan suoritukseen, jota takuu koskee, luetaan myös lisä- ja muutostyöt.

Urakoitsija on velvollinen kustannuksellaan korjaamaan ne urakkasuorituksensa takuuajana ilmenneet virheet, joita urakoitsija ei näytä hänestä riippumattomasta syystä aiheutuneiksi esimerkiksi osoittamalla, että kyseessä on normaali kuluminen tai virheellisen käytön taikka tilaajan vastuulle kuuluvien huoltotoimenpiteiden laiminlyönnin aiheuttama vaurio. Sellaiset virheet, jotka vaikeuttavat työntuloksen käyttöä tai aiheuttavat vaaraa tahi rappeutumista, on urakoitsijan viipymättä korjattava tai poistettava. Jos urakoitsija viivyttää edellä tarkoitettujen töiden tekemisessä, on tilaajalla oikeus tehdä työ urakoitsijan kustannuksella ilmoitettuaan asiasta sitä ennen kirjallisesti urakoitsijalle.

Takuu aika alkaa sinä päivänä, jolloin urakkasuoritus vastaanottotarkastuksessa hyväksytään vastaanotetuksi, tai mikäli vastaanottotarkastusta ei pidetä, sinä päivänä, jolloin urakkasuoritus otetaan käyttöön.

### 12§ Vastuu takuuajan jälkeen

Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Tästäkin vastuustaan urakoitsija on vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut takuuajan alkamisesta.

### 13§ Vastuu kolmannelle henkilölle

Urakan toteuttamisessa kolmannelle henkilölle sekä tämän omaisuudelle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta ja haitasta vastaa urakoitsija.

**14§ Huomautuksetekovelvollisuuden täyttämisen vaikutus vastuuseen**

Kun urakoitsija havaitsee rakennussuorituksessa käytettäväksi määrätyissä rakennustavaroissa, rakennusosissa tai tilaajan antamissa määräyksissä virheellisyyksiä, jotka saattavat vaarantaa rakennustyön sopimuksen mukaisen täyttämisen, hänen on tehtävä tästä viipymättä todistettavasti ilmoitus tilaajalle. Jos tilaaja tästä huolimatta vaatii sopimusmääräyksiä noudatettavaksi, urakoitsija tehdessään työn sopimuksen mukaisesti vapautuu vastuusta niihin seikkoihin nähden, joista hän on sanotulla tavalla tehnyt huomautuksen.

**SUUNNITELMA- JA HINTAMUUTOKSET****15§ Muutostyövelvollisuus**

Urakoitsija on velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat muutostyöt, elleivät ne olennaisesti muuta urakkasuoritusta toisen luonteiseksi. Muutosta ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin sen sisällöstä ja vaikutuksesta urakkaan on kirjallisesti sovittu.

**VASTAANOTTOMENETTELY JA TAKUUTARKASTUS****16§ Vastaanottotarkastus**

Vastaanottotarkastuksessa on todettava, onko aikaansaatu työntulos sopimusasiakirjojen määräysten mukainen.

Sekä urakoitsijalla että tilaajalla on oikeus pyytää vastaanottotarkastus pidettäväksi, kun sopimuksen tarkoittama urakkasuori-

tus on siinä valmiudessa, että mahdollisesti kesken tai suorittamatta olevat työt ehditään suorittaa valmiiksi ennen vastaanottotarkastusta.

Tarkastus on pidettävä viimeistään 14 vuorokauden kuluessa pyynnöstä tiedoksisaamisesta, joko sovittuna tai tilaajan määräämänä päivänä.

Kummankin sopijapuolen on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään vastaanottotarkastuksessa sillä uhalla, että oikeus näiden vaatimusten tekemiseen on muutoin menetetty. Vastaanottotarkastuksessa vain perusteiltaan esitetyt vaatimukset on esitettävä määrältään yksilöityinä vaatimuksina viimeistään kuukauden kuluessa vastaanottotarkastuksesta.

**17§ Takuutarkastus**

Takuutarkastus suoritetaan aikaisintaan kuukautta ennen vastaanottotarkastuksessa ilmoitettua takuuajan päättymispäivää ja viimeistään sanottuna päättymispäivänä. Mikäli jompikumpi sopijapuoli ei ole ajoissa pyytänyt tarkastusta pidettäväksi määräaikaan mennessä, jatkuu takuu-aika vielä yhden kuukauden, jonka aikana tilaaja edelleen on oikeutettu esittämään urakoitsijan takuuajan vastuuseen perustuvat vaatimuksensa.

**18§ Sopimuksen purkamisen ja siirtäminen**

Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus:

a) jos urakoitsija ei noudata sovittua työn alkamisajankohtaa tai jos työtä tehdään

niin hitaasti, ettei se ilmeisesti valmistu sopimuksen mukaisessa ajassa

b) jos rakennustyö muodostuu rakennustavaroiden, rakennusosien tai työn osalta tahi muuten olennaisesti sopimuksen vastaiseksi

c) jos urakoitsija ei ole antanut sovittua vakuutta

d) jos urakoitsija asetetaan konkurssiin tai urakoitsijan muuten havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei voida odottaa hänen täyttävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan

e) jos rakennustyö puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan ylivoimaisen esteen vuoksi on pakko keskeyttää pitkäksi, epämääräiseksi ajaksi

Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus, ellei tilaaja täytä sopimuksen mukaisesti maksuvelvollisuuttaan tai urakan suorittamiseen olennaisesti vaikuttavaa muuta velvollisuuttaan taikka jos tilaaja toimenpiteillään estää urakkasuorituksen täyttämisen sopimuksen mukaisesti.

Ennen sopimuksen purkamista sopijapuolen tulee kirjallisesti huomauttaa toiselle sopijapuolelle ja ilmoittaa urakkasopimuksen purkamisen uhasta ellei laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa korjata.

Kummallakaan sopijapuolella ei ole oikeutta siirtää sopimusta ilman toisen sopijapuolen suostumusta.

**SOPIMUSKAPPALEET JA ALLEKIRJOITUKSET**

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

**Paikka ja päivämäärä****Tilaaja****Urakoitsija****Todistajat****Liitteitä**

