

Kiipulasäätiö,  
Nokian koulu ja palvelukoti



rakennuttajapalvelu  
**ROUHENTO OY**

# URAKKAOHJELMA (YSE 1998)

Rakennuttajapalvelu Rouhento Oy

26.8.2020

## SISÄLLYSLUETTELO:

<b>1. RAKENNUSKOHDE .....</b>	<b>4</b>
1.1. RAKENNUSKOHDE JA -PAIKKA .....	4
1.2. TUTUSTUMINEN RAKENNUSPAIKKAAN .....	4
1.3. URAKOITSIJAN VASTUU OLEVISTA RAKENTEISTA.....	4
<b>2. HANKKEEN URAKKAMUOTO.....</b>	<b>4</b>
2.1. SUORITUSVELVOLLISUUDEN LAAJUUS.....	4
2.2. MAKSUPERUSTE .....	5
2.3. URAKKASUHTEET .....	5
<b>3. URAKAT JA NIIDEN SISÄLTÖ.....</b>	<b>5</b>
3.1. URAKKAJAKO.....	5
3.2. SIVU-URAKAT .....	5
3.3. RAKENNUTTAJAN JA KÄYTTÄJÄN HANKINNAT .....	5
3.4. ALI-URAKAT .....	6
<b>4. TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA .....</b>	<b>6</b>
4.1. YHTEISTOIMINTAA KOSKEVAT OHJEET .....	6
4.2. TYÖAIKATAULU .....	6
4.3. TYÖMAAJÄRJESTELYT.....	6
4.4. ALOITUSKOKOUS.....	7
4.5. SUUNNITELMAKATSELMUS .....	7
4.6. ERITYISET KATSELMUKSET JA MITTAUKSET .....	7
4.7. LUVAT .....	8
4.8. SUUNNITELMAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN .....	8
4.9. PROJEKTIN TIETOPANKKI .....	8
<b>5 LAATU.....</b>	<b>8</b>
5.1. LAADUNVARMISTUS.....	8
5.2. URAKOITSIJAN LAADUNVALVONTA .....	9
5.3. VAIHTOEHTOISET TUOTTEET JA RAKENNUSTUOTTEIDEN KELPOISUUS.....	9
<b>6 YMPÄRISTÖ .....</b>	<b>10</b>
6.1. YMPÄRISTÖN SUOJELU.....	10
6.2. IRROTETTAVAT AINEKSET JA PURKUJÄTE .....	10
6.2.1 raivaus- ja purkujäte .....	10
6.4. ONGELMAJÄTE.....	10
<b>7 ASIAKIRJAT .....</b>	<b>10</b>
7.1. TARJOUSPYYNTÖASIAKIRJAT.....	10
7.2. URAKKASOPIMUSASIAKIRJAT JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS.....	10
7.3. ASIAKIRJOJEN JULKISUUS .....	12
7.4. RAKENNUTTAJAN MÄÄRÄLASKENTA.....	12
7.5. SIDOTUT MÄÄRÄT.....	12
<b>8 URAKKA-AIKA .....</b>	<b>12</b>
8.1. TÖIDEN ALOITUS.....	12
8.2. RAKENNUSAIKA .....	12

8.3 välitavoitteet.....	12
8.5 VIIVÄSTYMINEN.....	13
<b>9 VASTUUVELVOITTEET .....</b>	<b>13</b>
9.1 TAKUUAIKA .....	13
9.2 URAKOITSIJAN VAKUUDET .....	14
9.3 VAKUUTUKSET .....	14
9.4 RAKENNUKSEKSI VAKUUDET .....	14
<b>10 RAKENNUKSEKSI MAKSUVELVOLLISUUS .....</b>	<b>15</b>
10.1 URAKKAHINNAN MUODOSTUMINEN .....	15
10.2 URAKKAHINNAN MAKSAMINEN .....	15
10.2.1 maksuerätaulukko .....	15
10.2.2 erityiset maksuerät .....	15
10.2.3 ensimmäinen maksuerä.....	15
10.2.4 loppuerä.....	16
10.2.5 SIVU-URAKOIDEN MAKSUT.....	16
10.2.6 maksuaika ja viivästyskorko .....	16
10.3. HINTASIDONNAISUUDET .....	16
10.4 ARVONLISÄVERO JA MUUT VALTIOVALLAN LAINSÄÄDÄNNÖLLISET TOIMENPITEET .....	16
10.5 LISÄ- JA MUUTOSTYÖT .....	16
10.5.1 Lisä- ja muutostyöt / hinnat.....	16
10.5.2 yksikköhinnat .....	17
10.5.3 Käyttäjien mahdollisuus tilata lisä- ja muutostöitä .....	17
<b>11 VALVONTA.....</b>	<b>17</b>
11.1 RAKENNUKSEKSI ORGANISAATIO JA VALTUUDET .....	17
11.2 RAKENNUKSEKSI VALVONTA.....	17
11.3. SUUNNITTELIJAN LAADUNVALVONTA .....	17
<b>12 TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET .....</b>	<b>17</b>
12.1 URAKOITSIJAN ORGANISAATIO JA VALTUUDET .....	17
12.2 TYÖVOIMA.....	18
12.3 KULKULUVAT .....	18
12.4 KIRJAUKSET .....	18
12.5 TYÖMAAKOKOUKSET .....	19
12.6 URAKOITSIJOIDEN YHTEISET TOIMITUKSET.....	19
12.7 VIRANOMAISTARKASTUKSET .....	19
<b>13 VASTAANOTTOMENETTELY.....</b>	<b>19</b>
13.1 VASTAANOTTOTARKASTUS.....	19
13.2 URAKASUORITUKSEN TARKASTUS .....	19
13.3 TARKASTUSKUSTANNUKSET .....	19
13.4 TOIMINTAKOKEET .....	20
13.5 LUOVUTUSASIAKIRJAT (HUOLTOKIRJA YM.) .....	20
13.6 KÄYTÖN OPASTUS.....	20
<b>14 ERIMIELISYYDET .....</b>	<b>20</b>
14.1 RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN.....	20
15.1 TARJOUKSEN HYLKÄÄMINEN .....	21
15.1.1 TALOUDELLISET EDELLYTYKSET .....	21

15.1.2 TEKNILLISET EDELLYTYKSET .....	21
15.2 TARJOUKSEN VERTAILUPERUSTEET .....	22
15.3 VAIHTOEHTOTARJOUKSET.....	22
<b>16 TARJOUS .....</b>	<b>22</b>
16.1 TARJOUKSEN MUOTO .....	22
16.2 VAADITTAVAT TODISTUKSET JA SELVITYKSET .....	22
16.3 TARJOUKSEN VOIMASSAOLOAIKA .....	23
16.4 TARJOUKSEN TEKEMINEN .....	23
16.5 TARJOUSTEN AVAUS.....	24
16.6 LISÄTIEDOT .....	24

## 1. RAKENNUSKOHDE

### 1.1. RAKENNUSKOHDE JA -PAIKKA

Rakennuskohteena on Kiipulasäätiön Nokian koulu ja palvelukoti uudisrakennus

**Kohteen osoite:**

Kivimiehenkatu 7, 37100 Nokia

**Kohteen tonttitiedot:**

Kaupunginosa / Kylä: 10

Kortteli / Tila: 28

Tontti / Rn:o: 6

### 1.2 TUTUSTUMINEN RAKENNUSPAIKKAAN

Rakennuttaja edellyttää, että urakoitsija on tutustunut rakennuspaikkaan ennen tarjouksen antamista sekä selvittänyt halutessaan/tarvitessaan tarkemmin rakenteiden ja rakennuspaikan nykytilanteen ja olosuhteet.

Rakennusurakoitsija suunnittelee, tarvittaessa hankkii viranomaishyväksynnän ja rakentaa työmaa-alueelle johtavan työaikaisen – tarvittaessa myös urakka-alueen ulkopuolisen - tien nykyiseltä käytössä olevalta yleiseltä tieltä vastaten sen urakka-aikaisesta kunnossapidosta ja riittävästä kantavuudesta ja purkaa sen pois. Tien toteuttamiseen rakennuttaja edellyttää urakoitsijan tutustuvan rakennuspaikalla riittävässä määrin ennen tarjouksen jättöä.

### 1.3 URAKOITSIJAN VASTUU OLEVISTA RAKENTEISTA

Ennen suorituksen aloitusta urakoitsija on vahingon välttämiseksi velvollinen tutkimaan ja selvittämään rakennuspaikalla sijaitsevien johtojen ja putkistojen sijainnit esim. tutkaamalla tai muulla luotettavalla tavalla. Urakoitsijoiden tulee huomioida, että tutkaamalla ei välttämättä pystytä selvittämään kaikkia olevia johtolinjoja ja rakenteita. Vahingon aiheuttaja korvaa ja korjaa oleville rakenteille aiheuttamansa vahingot ja niiden seuraukset.

## 2. HANKKEEN URAKKAMUOTO

### 2.1 SUORITUSVELVOLLI SUUDEN LAAJUUS

Urakkamuotona on kokonaisurakka tai jaettu urakka. Rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana. Putkityöt, ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiotyöt sekä sähkötöiden urakat toteutetaan pääurakkaan alistettuina sivu-urakoina.

Urakoitsija voi antaa tarjouksen myös em. urakoiden yhdistelmästä.

Mikäli urakoitsija antaa kokonaisurakkatarjouksen, on rakennuttajalla oikeus valita kohteen toteuttajaksi urakkasummaltaan pienin yhdistelmä. Edullisimpien erillisten urakkatarjousten esittäjillä ei ole tässä tilanteessa oikeutta esittää rakennuttajaan nähden taloudellisia vaateita.

Kohdassa 3.3 on lueteltu rakennuttajan /käyttäjän hankinnat ja erillisurakat.

Kaikkien valmisosien tuotantosuunnitelmat kuuluvat urakkaan.

Edellä mainittujen suunnitelmien tarvittava hyväksyttäminen viranomaisilla ja kohteen suunnittelijoilla sekä rakennuttajalla ennen toteuttamista, kuuluu urakkaan. Sekä suunnitelmista että laskelmista on toimitettava rakennuttajalle 2 seläkkeellistä arkistointisarjaa. Urakoitsijan ehdottamista ja tekemistä alkuperäisten

suunnitelmien muutoksista aiheutuvat kustannukset projektin eri osapuolille kuuluvat ko. urakkaan. Lisäksi suunnitelmat on tallennettava rakennuttajan osoittamaan projektipankkiin.

Pääurakoitsija hankkii ja asentaa rakennuttajan toimittamien tietojen perusteella nelivärisen työmaataulun n. 2,5 x 3,5 metriä jalustoineen.

## **2.2 MAKSUPERUSTE**

Rakennustekniset työt, putkityöt, ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiotyöt sekä sähkötyöt suoritetaan kokonaishintaurakoina.

## **2.3 URAKKASUHTEET**

Kohdassa 3.2 mainitut sivu-urakat alistetaan pääurakkaan sivu-urakan alistamissopimuksella. Urakoitsijalle varataan mahdollisuus perehtyä muiden urakoiden urakkasopimukseen mahdollista liikesalaisuutta koskevin rajoituksin. Urakoitsijalla ei ilman päteviä perusteita ole oikeutta kieltäytyä urakkasopimuksen alistamisesta.

# **3. URAKAT JA NIIDEN SISÄLTÖ**

## **3.1 URAKKAJAKO**

Urakkajako ja rakennuttajan hankinnat on lueteltu tarjouspyynnössä. Pääurakkaan sisältyvät työmaan johdovollisuuksien lisäksi rakennustekniset työt (rakennusurakka) asiakirjaluettelossa mainittujen suunnitelmien mukaisesti saatettuna täysin valmiiksi ja työmaapalvelut, jotka koskevat sivu-urakoita ja rakennuttajan hankintoja sekä erillisurakoita.

YSE 3 §:n mukaisia työmaapalveluja on täsmennetty urakkarajaliitteessä. Muut urakoitsijoiden keskeiset veloitteet on mainittu urakkarajaliitteessä.

## **3.2 SIVU-URAKAT**

Putkiurakkaan kuuluvat rakennuskohteen putkityöt saatettuna valmiiksi asiakirjaluettelossa mainittujen suunnitelmien mukaisesti.

Ilmanvaihto- ja rakennusautomaatiourakkaan kuuluvat rakennuskohteen ilmanvaihto ja rakennusautomaatiotyöt saatettuna valmiiksi asiakirjaluettelossa mainittujen suunnitelmien mukaisesti.

Sähköurakkaan kuuluvat rakennuskohteen sähkötyöt saatettuna valmiiksi asiakirjaluettelossa mainittujen suunnitelmien mukaisesti.

## **3.3 RAKENNUTTAJAN JA KÄYTTÄJÄN HANKINNAT**

Rakennuttaja / käyttäjä teettää kohteessa tuoteosa- ja materiaalihankintoja. Käyttäjän hankintoja ovat mm:

- Mainokset
- Irtokalusteet
- Aurinkosähköjärjestelmä
- Kulunvalvonta- / työajanseurantajärjestelmä
- Rikosilmoitus- ja kameravalvontajärjestelmä

Muut mahdolliset rakennuttajan / käyttäjän hankinnat ilmoitetaan myöhemmin

### 3.4 ALI-URAKAT

Mikäli urakoitsijat käyttävät aliurakoitsijoita, on ne hyväksyttävä rakennuttajalla ja pääurakoitsijalla ennen ko. työsuorituksen tilaamista.

Pääurakoitsija pitää työmaalla rekisteriä, jossa on yhteystiedot ja urakoitsijoiden toimittamat tilaajavastuulain selvitysvelvollisuuden mukaiset selvitykset ja todistukset kaikista työmaalla toimivista aliurakoitsijoista.

Aliurakoitsijoiden aliurakoitsijoita ei hyväksytä ilman erillistä tilaajan antamaa lupaa.

## 4. TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA

### 4.1 YHTEISTOIMINTAA KOSKEVAT OHJEET

Pääurakoitsija huolehtii eri urakoitsijoiden töiden ja työvaiheiden yhteensovittamisesta. Töiden järjestyksessä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset. Pääurakoitsijan on toimitettava suunnitelma työmaa-alueen järjestelyistä rakennuttajalle hyväksyttäväksi kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoituksesta.

Työmaan kieli on suomi ja mikäli jokin urakoitsija käyttää työntekijöitä, jotka eivät ymmärrä suomenkieltä, tulee ko. urakoitsijan vastata työssä tarvittavista tulkkipalveluista kustannuksellaan.

### 4.2 TYÖAIKATAULU

Pääurakoitsijan on laadittava yhdessä sivu-urakoitsijoiden ja rakennuttajan kanssa YSE 5 §:n mukainen työaikataulu kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta. Aikataulussa on huomioitava urakkarajaliitteen mukainen viimeistelyaikataulu. Työaikatauluun on merkittävä sivu- ja aliurakoitsijoiden työt ja rakennuttajan erillishankinnat. Yleisaikataulu on laadittava rakennusosittain rytmitettyinä. Aikataulun toteutumista seurataan työmaakokouksissa ja tarvittaessa pidettävissä erillisissä yhteistoimintakokouksissa.

Urakoitsijoiden ja tilaajan erillistoimittajien tulee pitää töidensä yhteensovittamiseksi ns. urakoitsijain viikkopalaverit tarpeen mukaan pääurakoitsijan johdolla ja niistä on toimitettava muistio (projektipankkiin) rakennuttajalle. Tilaajan valvoja voi osallistua palavereihin.

Työaikataulu hyväksytään osapuolten allekirjoituksella yhteisesti noudatettavaksi ja aikataulun tarkentumisista lukuun ottamatta sitä voidaan muuttaa vain yhteisesti sopimalla työmaakokouksessa.

Pääurakoitsija laatii yhdessä sivu-urakoitsijoiden ja rakennuttajan kanssa loppuvaiheen aikataulun vähintään 2 kk ennen sovitun välitavoitteen urakkasuorituksen tarkastusta sekä vähintään 3 kk ennen vastaanottotarkastusta. Loppuvaiheen aikataulussa on huomioitava urakka-asiakirjojen mukainen viimeistelyaikataulu.

### 4.3 TYÖMAAJÄRJESTELYT

Urakkatarjousten tekijöiltä edellytetään rakennuspaikkaan ja siellä vallitseviin olosuhteisiin tutustumista ennen tarjouksen antamista, kuten esim. työmaan tarvitsemien toimisto-, varasto- ja sosiaali-tilojen sijoittuminen, työmaateiden järjestelyt, vesi-, viemäri-, sähkö- ym. johtojen asettelu työsuoritusta varten, tarvittavan alueen laajuus, maa- ja kiviainesten siirto- ja saantipaikat jne. Naapurikiinteistöjen häiriötön toiminta ja turvallisuus sekä häiriötön liikenne on huomioitava.

Rakennuttajalla ei ole osoittaa tiloja urakoitsijan käyttöön.

Urakoitsijoilla on oltava nimetty sähköpostiosoite työkohteen päivittäisten asioiden ja kirjeenvaihdon hoitamiseen.

Työmaalle pääurakoitsija asentaa osoitteellisen postilaatikon ja tarkastaa päivittäin saapuneen postin ja jakaa sen projektin muille osapuolille työmaalla.

Pääurakoitsija hankkii ja asentaa rakennustyömaan sähkö-, vesi-, viemäri- ja lämmityslaitteet kaikkine kustannuksineen koko työmaan ajan myös muiden urakoitsijoiden ja valvojan käyttöön. Pääurakoitsija vastaa em. toimituksista ja niihin liittyvistä johtotöistä käyttö-, perus- ja liitännäismaksuineen ja teknillisine töineen. Lopulliset liittymät maksaa tilaaja.

Pääurakoitsija puhdistaa ja vahvistaa käyttämänsä ajotiet, mikäli työmaaliikenteestä aiheutuu likaa tai painumia tielle. Urakoitsija aittaa koko tontin työmaa-aidalla.

Pääurakoitsija hankkii urakka-alueen ulkopuolisen alueen käyttöluvan kustannuksellaan. Pääurakoitsija aittaa työmaan kokonaan ja tarvittaessa suojaa jalkakäytävän kävelytunneleilla viranomaisten vaatimalla tavalla.

Työmaa-alueella tupakointi on kielletty.

#### **4.4 ALOITUSKOKOUS**

Rakennuslain edellyttämä aloituskokous pidetään ennen rakennustöiden aloitusta. Rakennuttajan kutsuun kokoukseen osallistuvat rakennuttajan ja rakennusvalvonnan edustajat, suunnittelijat sekä urakoitsijoiden vastaavat työnjohtajat.

#### **4.5 SUUNNITELMAKATSELMUS**

Suunnitelmakatselmus pidetään ennen urakkasopimuksen tekemistä ja tarvittaessa myös ennen työvaiheiden aloittamista suunnitelma- ja toteutusvaiheiden toteamiseksi sekä suunnitelmien toimittamisesta sopimiseksi. Suunnitelma-aikataulun laatimista koskevat tarkennukset on esitetty urakkarajaliitteessä.

Ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista luetaan ja tarkistetaan urakkasopimusasiakirjat rakennuttajan ja urakoitsijan toimesta, jolloin urakoitsijan on viimeistään esitettävä kaikki huomautuksensa asiakirjoissa mahdollisesti ilmenevistä epäselvyyksistä. Myöhemmin työn aikana esitetyt ristiriitaisuudet edellyttävät työn tekemistä rakennuttajan tulkintaa noudattaen.

#### **4.6 ERITYISET KATSELMUKSET JA MITTAUKSET**

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

Pääurakoitsijan on pidettävä tarvittaessa myös naapurikiinteistöissä ennen rakennustöiden aloittamista alkukatselmus ja töiden loputtua loppukatselmus, jossa todetaan, onko rakennustyö mahdollisesti aiheuttanut vaurioita.

Pääurakoitsijan on pidettävä aloitus ja lopetuskatselmus aina paalutustöiden yhteydessä. Naapurikiinteistöihin on asennettava värinämittarit paalutustöiden ajaksi.

Muista katselmuksista sovitaan erikseen.

Urakoitsija tilaa rakennustyön toteuttamisen kannalta tarpeelliset rakennusluvan edellyttämät viranomais-ten toimesta suoritettavat tarkastus-, mittaus- ja valvontatehtävät sekä rakennuspaikan merkitsemisen. Urakoitsija maksaa katselmuksista, tarkastuksista ja mittauksista aiheutuneet kustannukset elleivät ne sisälly rakennuslupaan.

Pääurakoitsija tilaa rakennustyön toteuttamisen kannalta tarpeelliset viranomaisten ja naapurien luvat katu- ja muiden alueiden käytöstä maankaivu- ja kanaalikaivutöiden tms. suorittamiseksi. Urakoitsija suojaa myös katu- ja kävelyalueet viranomaisten vaatimusten mukaisesti. Urakoitsija maksaa näistä aiheutuneet kustannukset.

Rakennusten lopullinen korkeusasema määrätään aloituskokouksessa. Rakennukset tehdään viranomais-ten ohjeiden mukaisesti ja rakennuttajan hyväksymään korkeusasemaan. Mikäli näin määritellyt korkeus-asetat poikkeavat laskenta-asiakirjoissa määritellyistä korkeuksista, ei muutos aiheuta lisäystä eikä vä-hennystä urakkaan.

Kohteessa on suoritettava tiiveysmittaus pääurakoitsijan kustannuksella tiiveyden mittaamiseen perehty-neen mittajaan toimesta. Ilmatiiveyden q 50 on oltava 2,0 tai alempi. Mittauksesta laaditaan pöytäkirja, joka tallennetaan projektipankkiin.

#### **4.7 LUVAT**

Rakennuttaja hankkii suunnitelmien mukaiseen rakentamiseen ja purkamiseen tarvittavat rakennus- ja purkuluvat. Työsuorituksiin liittyvien lupien hankkimisesta huolehtii urakoitsija.

#### **4.8 SUUNNITELMAT JA NIIDEN TOIMITTAMINEN**

Rakennuttaja toimittaa urakoitsijoiden työmaatarpeisiin urakan suunnitelmia 3 sarjaa sekä pääurakoitsi-jalle sivu-urakoiden suunnitelmia 2 sarjaa yhdessä sovitun suunnitelma-aikataulun mukaisesti. Aliurakka-ja hankintatarjouspyyntöihin tarvitsemiensa asiakirjojen kopiosarjat kustantaa urakoitsija. Tarvittavien pii-rustusten lisäsarjat voi tilata suunnittelijoilta. Urakoitsijan laadittavaksi osoitetut suunnitelmat on mainittu erikseen.

Pääurakoitsija huolehtii siitä, että työmaalla on mapissa kaikkien osapuolten käytössä viimeisimmät versiot kaikista suunnitelmista.

Pääurakoitsija vastaa varauspiirustusten kierrättämisestä. Varaukset merkitään rakennesuunnittelijan poh-japiirroksiin. Kukin urakoitsija merkitsee tarvitsemansa varaukset sekä kooltaan että sijainniltaan yksiselit-teisesti. Lisäksi varaus merkitään urakoitsijan tunnuksella, esim. S, V, IV jne. Puutteellisista merkinnöistä vastaa ko. merkitsijä.

Rakenteisiin tehtävät reiät, syvennykset, urat, teräsasennukset yms. on rakennusurakoitsijan tehtävä työ-piirustusten ja ali- tai sivu-urakoitsijan antamien ohjeiden mukaan ellei kyseisiä suoritteita ole jäljempänä siirretty muihin urakoihin tai toimituksiin.

Kantaviin rakenteisiin saa tehdä muutoksia ainoastaan rakennesuunnittelijan ja tarkastavan viranomaisen luvalla sekä muutosta haluavan urakoitsijan kustannuksella.

Pääurakoitsijan johdolla pitävät kaikki urakoitsijat yhteisen risteily-/reikäpalaverin välittömästi työmaan alkaessa, ennen rakennustöiden alkamista. Kukin urakoitsija ilmoittaa tarvitsemansa tilavaraukset asen-nuksilleen ja rakenteilleen huomioiden putkien läpimenot, risteämiset, lattiakaadot, palo-osastoinnit yms. Pääurakoitsija pitää palaverista riittävän yksityiskohtaisen pöytäkirjan jossa yksilöidään kaikki tarvittavat LVISA-reiitit ja ilmoittaa rakennuttajalle välittömästi mikäli rakenteet, laitteet tai asennukset eivät sovi suunnitelmissa niille varattuihin tiloihin. Palaverin jälkeen ilmenevät koteloinnit, varaukset, läpimenot yms. tehdään ao. urakoitsijan kustannuksella. Rakennustöitä ei saa aloittaa ellei palaveria ole pidetty. Pääura-koitsijan johdolla risteily-/reikäpalaveri pidetään aina jos suunnitelmia muutetaan.

#### **4.9 PROJEKTIN TIETOPANKKI**

Urakoitsijoiden on tallennettava toimittamansa suunnitelmat, huoltokirjamateriaali sekä muut työmaahan oleellisesti liittyvät asiakirjat tilaajan/rakennuttajan mahdollisesti osoittamaan projektipankkiin.

### **5 LAATU**

#### **5.1 LAADUNVARMISTUS**

Pääurakoitsijan on laadittava ennen työmaan aloituskokousta / kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoituksesta työmaata koskeva laatusuunnitelma, jota täydennetään työn kuluessa. Kunkin urakoitsijan on laadittava omaa työtään koskeva työmaan laatusuunnitelma. Lisäksi urakoitsijan on toimitettava viranomaisen edellyttämään laadunvarmistus selvitykseen tarvittavat tiedot.

Pääurakoitsija toimittaa työmaalle kansion, johon laatuasiakirjat kerätään. Kansio luovutetaan tilaajalle vastaanottotarkastuksessa yhdessä huoltokirjan kanssa. Laatuksiöön kerätään laatuksiön sisällysluettelossa mainitut sekä työmaan kuluessa erikseen sovitut asiakirjat, mm:

- Laatusuunnitelma pääurakan ja sivu-urakoiden sekä alaurakoitsijoiden osalta
- Työmaan laaduntarkastusasiakirjat
- Viranomaisten tarkastusasiakirjat
- Työmaasuunnitelma ja aikataulu
- Ympäristösuunnitelma ja jätteenkäsittelysuunnitelma
- Betonointi- ja muottisuunnitelmat sekä kosteudenhallintasuunnitelma
- Tulityöluvat
- Työntekijäluettelot ja myönnetyt kulkuluvat
- Työturvallisuussuunnitelma ja työsuojeluorganisaatio
- Kokous- ja palaverimuistiot ja -pöytäkirjat

Urakoitsija vastaa ja huolehtii siitä, että hänellä ja käyttämillään aliurakoitsijoilla on riittävän tarkka laatusuunnitelma työn toteutusvaiheista sekä työ- ja asennustavoista, käytettävien materiaalien oikeellisuudesta sekä laadusta ja vaatimustenmukaisuudesta, viranomaismääräysten ja sopimuksenmukaisen lopputuloksen aikaansaamiseksi.

Urakoitsija vastaa työntekijöidensä ja käyttämiensä aliurakoitsijoiden työntekijöiden kohteen vaatimustason ja työmenetelmien mukaisten pätevyysien voimassaolosta. Rakennustyön vastaavan työnjohtajan pätevyys määräytyy Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70§:n mukaan.

Urakoitsija vastaa käyttämiensä alihankkijoiden ja tavarantoimittajien kohteen vaatimustason mukaisten työmenetelmien, aineiden ja henkilöiden pätevyysien vaatimusten ja viranomaismääräysten mukaisesta voimassaolosta.

Urakoitsija vastaa käyttämiensä: työntekijä-, materiaali-, aines-, tyyppihyväksyntä-, hyväksytyjen varmennettujen käyttöseloste- ja hyväksyntäkoee-, kuormakirja-, suunnitelma-, viranomaishyväksyntä-, oman laadunvarmistus- yms. tietojen arkistoinnista, oikeellisuudesta ja tallentamisesta vähintään 10 vuotta kyseessä olevan työsuorituksen rakennuttajan vastaanottamisesta. Asiakirjat ovat oltava työn aikana urakoitsijalla välittömästi esitettävissä.

## **5.2 URAKOITSIJAN LAADUNVALVONTA**

Urakoitsijan on valvottava oman ja alaurakoitsijansa työnjohdon ja työmaan osaamista ja työsuoritusta sekä työtulosten vaatimustenmukaisuutta. Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityishuomiota mm. lämpö-, kosteus- ja vesieristeiden ja rakenteiden kuivumisaikojen osalta. Urakoitsijan on myös valvottava hankintojaan ja alaurakoitsijoiden rakennusvaiheiden kelpoisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksenmukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

## **5.3 VAIHTOEHTOISET TUOTTEET JA RAKENNUSTUOTTEIDEN KELPOISUUS**

Halutessaan käyttää asiakirjoissa mainittujen rakennustuotteiden asemasta muita tuotteita tai vaihtoehtoisia suunnitelmista poikkeavia asennustapoja urakoitsijan on hankittava vaihdolle/asennustavalle etukäteen rakennuttajan kirjallinen hyväksyminen ja toimitettava selvitys kustannusvaikutuksista. Vaihtoehtoisia tuotteita / asennustapoja käytettäessä vastuu kaikesta vastaavuudesta ja vaatimustenmukaisuudesta sekä viranomaishyväksynnästä alkuperäiseen verraten ja syntyvistä kaikista kustannuksista muille osapuolille kuuluu urakoitsijalle rakennuttajan hyväksynnästä huolimatta.

Rakennuttaja edellyttää, että urakoitsija huolehtii, että hänen käyttämänsä rakennustuotteet ovat joko Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) nro: 305/2011 (rakennustuoteasetuksen) mukaisesti CE- merkittyjä tai siltä osin kuin tuotteiden ei tarvitse olla CE- merkittyjä, tuotteet ovat lain eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä 2012/954 (tuotehyväksyntälain) ja vastaavan asetuksen mukaisesti varmennettuja. Urakoitsijan tulee varmistaa rakennustuotteen kelpoisuus eli tuotteen CE- merkintä ja kansallinen hyväksyntä ennen tuotteiden tilaamista / käyttämistä / kiinnittämistä rakennuskohteeseen.

Mikäli rakennustuote ei täytä edellä mainittuja vaatimuksia, urakoitsija vastaa tuotteen vaihtamisesta aiheutuvista kustannuksista

## **6 YMPÄRISTÖ**

### **6.1 YMPÄRISTÖN SUOJELU**

Urakoitsijan tulee omassa työssään minimoida työmaan haitalliset ympäristövaikutukset esimerkiksi suorittamalla purkutyöt lajittelevana purkuna, kierrättämällä materiaaleja ja ottamalla tuotteita valitessaan huomioon niiden käyttöikä, korjattavuus ja ympäristörasitus, sekä lajiteltava rakennusjätteet työmaalla. Pääurakoitsijan on laadittava työmaata koskeva ympäristösuunnitelma, jossa esitetään toimenpiteet tilaajan ympäristöä koskevien vaatimusten täyttämiseksi.

### **6.2 IRROTETTAVAT AINEKSET JA PURKUJÄTE**

Urakka-alueelta irrotettava ylimääräinen maa-aines ja puusto kuuluu urakoitsijalle, mutta tontilta kaadettavat puut jäävät tontin omistajalle.

Olemassa olevien puiden karsiminen urakka-alueella erillisen katselmuksen pohjalta kuuluu pääurakkaan.

#### **6.2.1 RAIVAUS- JA PURKUJÄTE**

Syntynyt raivaus- ja purkujäte poiskuljetuksineen, jäteveroineen, kaatopaikka- ja ongelmajätetuotteineen kuuluvat urakoitsijalle, ellei urakkaohjelman liitteessä muuta ole ilmoitettu.

### **6.4 ONGELMAJÄTE**

Urakka-asiakirjoissa ilmoitettujen ongelmajätteiden käsittely kuuluu pääurakoitsijalle, jos sitä ei muissa asiakirjoissa ole merkitty toisen urakoitsijan velvollisuudeksi. Tilaaja maksaa näistä aiheutuneet kustannukset, ellei ongelmajätteitä ole urakka-asiakirjoissa esitetty.

## **7 ASIAKIRJAT**

### **7.1 TARJOUSPYYNTÖASIAKIRJAT**

Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyyntökirjeen liitteenä olevassa asiakirjaluetelossa. Tarjouspyyntöasiakirjat tallennetaan kohteen projektipankkiin. Tarvitsemansa paperikopiot urakoitsija hankkii kustannuksellaan. Urakkatarjouksen antajan on tarkistettava, että toimitus vastaa asiakirjaluetteloa ja ilmoitettava mahdollisista puutteista välittömästi rakennuttajalle.

### **7.2 URAKKASOPIMUSASIAKIRJAT JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS**

Urakkasopimus laaditaan pääurakan ja sivu-urakoiden sekä erillisurakoiden osalta rakennuttajan laatimalle urakkasopimuslomakkeelle ja alistamissopimukset tehdään sivu-urakan alistamissopimus-lomakkeelle.

Urakassa noudatetaan *Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660*.

Urakkasopimukseen liitettävien sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava, poikkeaa YSE 1998: mukaisesta:

**A. Kaupalliset asiakirjat pää- ja sivu-urakoissa ja rakennuttajan erillishankinnoissa:**

- urakkasopimus
- sivu-urakan alistamissopimus
- hankintaneuvottelupöytäkirja
- suunnitelmakatselmuspöytäkirja
- ennen tarjousten antamista lähetetyt lisäselvitykset
- tarjouspyyntökirje
- urakkaohjelma ja urakkaohjelman liitteet (sis. urakkarajaliite, alustava aikataulu ja turvallisuusasiakirja)
- YSE 1998
- tarjous
- maksuerätaulukko
- yksikköhintaluettelo

**B. Tekniset asiakirjat pääurakassa:**

- rakennusselostus
- vihertyöselostus
- elementtirakenteiden työselitys
- maalaustyöselitys
- huoneselostus
- LVIAJ-selostus
- sähköselostus
- pohjatutkimus liitepiirustuksineen
- arkkitehtisuunnitelmat
- rakennesuunnitelmat
- maa- ja pohjarakennussuunnitelmat
- LVIAJ-suunnitelmat
- Sähkösuunnitelmat

**B. Tekniset asiakirjat sivu-urakassa ja rakennuttajan erillishankinnassa:**

- Ao. urakan työselostukset
- Ao. urakan suunnitelmat

Näiden kaupallisten ja teknisten asiakirjojen pätevyysjärjestys on YSE 13 §:n järjestyksestä poiketen edellä olevan luettelon järjestyksen mukainen.

Rakennusurakkaan sisältyvällä erityistyön selostuksella on rakennusselostukseen nähden parempi pätevyys.

Rakennusurakkaan sisältyy sivu-urakoiden suunnitelmissa rakennusurakkaan merkityt työt, vaikka niitä ei erikseen olisi mainittukaan rakennusurakan kaupallisissa asiakirjoissa. Lisäksi urakassa noudatetaan yleisiä standardeja, työohjeita ja työselostuksia, jotka on osoitettu edellä luetelluissa asiakirjoissa.

Urakoitsija on velvollinen ilmoittamaan rakennuttajalle asiakirjoissa havaitsemistaan ristiriitaisuuksista ja virheistä heti ne havaittuaan.

### 7.3 ASIAKIRJOJEN JULKISUUS

Urakkahinta ja urakka-asiakirjat ovat urakkasopimuksen syntymisen jälkeen julkisista asiakirjoista annetun lain mukaisesti julkisia, jollei yksittäistä asiakirjaa tai sen osaa ole liikesalaisuudeksi katsottavan asian johdosta pidettävä salaisena. Urakoitsijan tulee tarjouksessaan ilmoittaa, jos tarjouksen jokin osa sisältää liikesalaisuutena salassa pidettäviä asioita.

### 7.4 RAKENNUTTAJAN MÄÄRÄLASKENTA

Rakennuttaja ei ole suorittanut määrälaskentaa.

### 7.5 SIDOTUT MÄÄRÄT

Rakennuttaja ei ole ilmoittanut muita määriä kuin mitä suunnitelma-asiakirjoista voidaan todeta. Suunnitelmissa ilmoitetut määrät on sitoumuksetta ja ne ovat ohjeellisia. Ilmoitetut määrät **tulee tarkistaa** urakalaskentavaiheessa (ovi- ja ikkunaluetteloiden, kalusteluetteloiden, valaisin- ja koje- ja vastaavien luetteloiden kappalemäärien vertailu piirustuksiin yms.).

## 8 URAKKA-AIKA

### 8.1 TÖIDEN ALOITUS

Töiden aloituksesta sovitaan erikseen urakkasopimuksessa.

Työt tulee aloittaa kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoituksesta, ellei muuta ole sovittu.

### 8.2 RAKENNUSAIKA

Rakennusaika ilmoitetaan tarjouspyynnössä.

Mikäli rakennuskohde valmistuu ennen urakkasopimuksen mukaista valmistumisaikaa, tulee siitä ilmoittaa tilaajalle kahdeksan (8) viikkoa ennen aiottua luovutusajankohtaa. Urakoitsija ei saa korvausta rakennuksen valmistumisesta ennen määräaikaa. Tilajalla on halutessaan oikeus olla ottamatta kohdetta vastaan ennen urakkasopimuksen mukaista valmistumispäivää.

Ylivoimaisen esteen, paitsi lakon tai työsulun mahdollisesti pidentäessä sopimuksen mukaista suoritusai-  
kaa, katsotaan toimitusajan pidennyksen muodostavan täyden hyvityksen urakoitsijoille aiheutuvasta va-  
hingosta. Ilmastollisten olosuhteiden ja työriitojen aiheuttama rakennusajan pidennys on välittömästi ti-  
lanteen selvittyä sovittava työmaakokouksessa. Suoritusajan pidennykselle on saatava rakennuttajan hy-  
väksyminen. Lakon tai työsulun aiheuttama suoritusajan pidennys korvataan yleisten sopimusehtojen mu-  
kaisesti, mikäli työ on ollut täysin keskeytyksissä. Keskeytykset voidaan todeta työmaapäiväkirjasta sekä  
työmaakokousten päiväkirjoista. Rakennusaikana olleet pakkaspäivät ja muut huonot sääolosuhteet eivät  
suoraan oikeuteta urakoitsijaa saamaan lisäaikaa, vaan lisäaikaa myönnetään vain mikäli sääolosuhteet  
poikkeavat normaalista huomattavasti. Urakoitsijan tulee huomioida tilastolliset pakkaspäivät seuraavasti:  
joulukuu 3 pv, tammikuu 6 pv, helmikuu 6 pv ja maaliskuu 3 pv. Urakka-aikaan vaikuttavina tekijöinä  
huomioidaan em. päivistä poikkeava määrä.

### 8.3 VÄLITAVOITTEET

Kohteen sakolliset välitavoitteet ovat:

- |   |  |
|---|--|
| -Anturat valettu                        | sovitaan urakkaneuvottelujen yhteydessä                |
| -Rakennus veden ja lämmönpitävä         | sovitaan urakkaneuvottelujen yhteydessä                |
| -Toimintakokeet hyväksytysti suoritettu | 6 vkoa ennen kohteen aikataulun mukaista valmistumista |

### 8.4 TYÖAIKA

Työmaalla noudatetaan säännöllisenä työaikana yksivuorotyötä (ma-pe). Mikäli tästä halutaan merkittävästi poiketa, asia on otettava esiin urakkaneuvottelussa tai työmaakokouksessa. Työpäiviä eivät ole pyhäpäivät eivätkä rakennusalan työehtosopimuksen mukaiset vapaapäivät. Työtaistelutoimenpiteinä asetetut yliyökiellot eivät oikeuta urakka-ajan pidentämiseen.

## 8.5 VIIVÄSTYMINEN

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisesta ajankohdasta peritään viivästyssakkoa kultakin työpäivältä kuitenkin enintään 50 työpäivältä. Viivästyssakon määrä työpäivältä on arvonlisäverottomasta urakkahinnasta laskettuna seuraava:

- pääurakassa	0,1 %
- putkiurakassa	0,2 %
- ilmanvaihtourakassa	0,2 %
- sähköurakassa	0,2 %
- muissa urakoissa	0,2 %

Kohdassa 8.3 mainitun välitavoitteen osalta on viivästyssakko työpäivältä seuraava

- pääurakassa	0,1 %
- putkiurakassa	0,2 %
- ilmanvaihtourakassa	0,2 %
- sähköurakassa	0,2 %
- muissa urakoissa	0,2 %

Välitavoitteen viivästyssakko peritään enintään 25 työpäivältä. Välitavoitteen osalta peritty viivästyssakko ei vähennä valmistumisen viivästyessä perittäviä viivästyssakkoja.

Urakka-ajan pidentämisestä urakoitsijan on tehtävä esitys vähintään 3 kuukautta ennen sovitun urakka-ajan päättymistä kirjallisesti rakennuttajalle.

Mikäli urakoitsijan voidaan katsoa toimineen tuottamuksellisesti, pidättää rakennuttaja oikeuden vaatia korvausta viivästyisestä vahingonkorvausperiaatteella. Rakennuttajalla on oikeus pidättää mahdolliset viivästyssakot vielä maksamattomasta urakkasummasta.

## 9 VASTUUVELVOITTEET

### 9.1 TAKUUAIKA

Takuu aika on rakennuskohteen vastaanottotarkastuksesta lukien seuraava:

- rakennusurakassa	24 kuukautta
- putkiurakassa	24 kuukautta
- ilmanvaihtourakassa	24 kuukautta
- sähköurakassa	24 kuukautta
- muissa urakoissa	24 kuukautta

Takuuajan puolessa välissä pidetään välitarkastus, jossa havaitut takuuajan vastuuseen kuuluvat virheet tulee korjata sovittuna määräaikana.

Vesikaton vedeneristystöille ja –materiaaleille vaaditaan lisäksi rakennuttajan hyväksymä ja nimiin asetettu kymmenen vuoden (Kattoliiton takuehtojen mukainen) nimitakuu. Umpiolasielementeille vaaditaan kymmenen (10) vuoden nimitakuu elementin välitilan kosteus- ja pölytiivyydestä. Takuutodistus tulee luovuttaa rakennuttajalle vastaanottotarkastuksessa.

Urakoitsija vastaa käyttämiensä aliurakoitsijoiden virheistä takuuajan jälkeenkin kuin omistaan.

## 9.2 URAKOITSIJAN VAKUUDET

Yleisten sopimusehtojen 36 §:n mukaiset vakuudet tulee urakoitsijan antaa seuraavasti:

a) rakennusajan vakuudeksi laskettuna arvonlisäverottomasta urakkahinnasta

- pääurakoitsija 10 %
- putkiurakoitsija 10 %
- ilmanvaihtourakoitsija 10 %
- sähköurakoitsija 10 %
- muut urakoitsijat 10 %

b) takuuajan vakuudeksi laskettuna arvonlisäverottomasta urakkahinnasta

- pääurakoitsija 2 %
- putkiurakoitsija 2 %
- ilmanvaihtourakoitsija 2 %
- sähköurakoitsija 2 %
- muut urakoitsijat 2 %

Urakoitsijan rakennuttajalle antamat rakennusaikaiset vakuudet ovat alistamisen tapahduttua toissijaisesti pää- ja sivu-urakoitsijan alistamissopimukseen perustuvien vaateiden vakuutena. Rakennusaikainen sekä takuuajainen vakuus kattaa myös lisä- ja muutostyöt. Näistä tulee olla maininta vakuutta koskevassa sitoumuksessa. Oman yrityksen ns. konsernivakuuksia ei hyväksytä.

Vakuutena hyväksytään vain pankin tai vakavaraisen vakuutuslaitoksen takaus. Rakennuttaja varaa oikeuden olla hyväksymättä esitettyä vakuudenantajaa. Urakoitsijoiden vakuudet tulee toimittaa rakennuttajalle suomenkielisenä.

Vakuudet tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta yli sovitun valmistumisajan tai takuuajan. Takuuajan vakuuden on oltava voimassa kaksi (2) vuotta ja kolme (3) kuukautta yli kohteen kaikkien osasuoritusten valmistumisajan (esimerkiksi piha- ja ulkopuolisten töiden valmistuttua)

## 9.3 VAKUUTUKSET

Pääurakoitsija ottaa rakennuskohteelle YSE 38 §:n mukaisen rakennustyövakuutuksen koko rakennustyön osalta. Vakuutus tulee ottaa rakennuttajan (tilaajan) nimiin ja sen tulee vastata kohteen kokonaisrakennuskustannuksia, joihin kuuluvat urakkojen lisäksi suunnittelu ja rakennuttamiskulut. Muissa kohteissa sen tulee vastata vastaavasti laskettuja kokonaisrakennuskustannuksia.

Rakennustyövakuutuskirja toimitetaan rakennuttajalle ja vakuutustodistukset kohteen rahoittajalle ennen ensimmäisen maksuerän suoritusta.

Vakuutus tulee ottaa rakennuttajan määräämästä vakuutusyhtiöstä. Vakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 0,5 % pääurakoitsijan urakkahinnasta.

Jokaisella työmaalla toimivalla urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus ja sen voimassaolosta on toimitettava todistus vaadittaessa rakennuttajalle. Toiminnan vastuuvakuutus tulee olla urakoitsijalla voimassa myös suoritettaessa takuukorjauksia.

Urakoitsija vastaa kaikesta työllään mahdollisesti aiheuttamastaan vahingosta tai haitasta myös kolmannelle osapuolelle.

## 9.4 RAKENNUTTAJAN VAKUUDET

Rakennuttaja ei aseta vakuutta.

## **10 RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS**

### **10.1 URAKKAHINNAN MUODOSTUMINEN**

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

### **10.2 URAKKAHINNAN MAKSAMINEN**

#### **10.2.1 MAKSUERÄTAULUKKO**

Urakkasopimukseen liitetään ao. urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa laadittu työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko. Maksuerät laaditaan taulukon muotoon ja maksuerien kertymän tulee vastata työsuorituksen valmiusastetta.

Jokaiseen maksuerään tulee sisältyä tarvikkeiden hankinta ja asennus. Ns. ennakkoerää ei suoriteta, vaan maksuerät erääntyvät maksettavaksi tapahtuneesta työsuorituksesta kutakin työvaihetta vastaten. Maksuerätaulukko laaditaan siten, että rakennus-, maalaus-, LVIA- ja sähkötoille tulee niiden arvoa vastaavat maksuerät.

Jokainen maksuerä laskutetaan omalla laskulla. Koontilaskuja ei hyväksytä

Työvaiheen % -osuuseriä ei hyväksytä. Eriä joissa työsuoritus ei ole merkitty täysin valmiiksi tehtynä (esim. erä pääosin valmis) ei hyväksytä.

Maksuerien määrä tulee suhteuttaa urakkasummaan. Pääsääntöisesti maksueriä ei saa olla 30 kpl enempää.

#### **10.2.2 ERITYISET MAKSUERÄT**

Toimintakokeille varataan oma maksueränsä, joka on 2 % urakkahinnasta, rakennusurakassa 0,5 %. Rakennusurakan maksuerä maksetaan, kun rakennustyöt ovat niin valmiit, että toimintakokeet voidaan suorittaa. Putki-, ilmanvaihto- ja sähkötoiden urakan maksuerä maksetaan, kun toimintakokeet on hyväksytysti suoritettu.

Piha- ja ulkopuolen töiden osalta on varattava rakenteittain yksilöidyt riittävät maksuerät töiden valmiiksi saattamiseksi.

Tilajalle luovutettavan huoltokirja-aineiston toimittamista varten on varattava oma maksuerä. Maksuerä on laskutettavissa, kun huoltokirja-aineisto on luovutettu rakennuttajalle kuittausta vastaan. Tämä on myös viimeisen maksuerän maksuehtona.

Putkiurakan osalta takuuajan vakuuden luovutuksen ehtona on, että takuuaikaiset tilojen lämpötilojen tarkistusmittaukset ja säädöt on tehty, pöytäkirjat laadittu sekä suunnittelija on säätötyöt hyväksynyt allekirjoituksellaan.

Sähköurakan loppuasiakirjoille varataan oma maksueränsä, joka on 2.000 euroa. Erä maksetaan kun sähkötyöselityksen mukaiset luovutusasiakirjat on toimitettu kuittausta vastaan valvojalle.

Takuuajan tehtäville varataan tarvittaessa omat maksuerät.

#### **10.2.3 ENSIMMÄINEN MAKSUERÄ**

Ensimmäisen maksuerän (ennakon) suuruus on enintään 50 % rakennusajan vakuudesta. Tämä maksuerä maksetaan urakoitsijalle, kun urakkasopimus on allekirjoitettu, rakennustyövakuutus on otettu, urakkasopimuksen mukainen vakuus on luovutettu rakennuttajalle ja työt on aloitettu.

Yhteisesti hyväksytyyn ja allekirjoitetun työmaan yleisaikataulun toimittaminen on edellytys ensimmäisen maksuerän maksamiselle, ellei muuta sovita.

#### **10.2.4 LOPPUERÄ**

Viimeinen maksuerä (loppuerä) on vähintään 10 % urakkahinnasta. Maksuerä maksetaan, kun urakka on vastaanotettu, jälkikorjaustyöt tehty ja takuuajan vakuudet sekä luovutusasiakirjat suunnittelijan tarkastusallekirjoituksella hyväksyttynä (sisältäen käyttö- ja huolto-ohjeet sekä urakoitsijan täydennykset ja liitteet huoltokirjaan sekä laatukansion) on luovutettu kuittausta vastaan rakennuttajalle. Viimeisen maksuerän suorittamisen edellytyksenä on myös lopullisten suunnitelmien ja huoltokirjamateriaalin toimittaminen sähköisessä muodossa tilaajan/rakennuttajan osoittamaan projektipankkiin.

Viimeisestä erästä pidätetään tai vähennetään mahdollisten keskeneräisten tai suorittamatta olevien töiden osuus kunnes työsuoritus on loppuun saatettu.

#### **10.2.5 SIVU-URAKOIDEN MAKSUT**

Rakennuttaja maksaa valitsemiensa sivu-urakoitsijoiden maksuerät suoraan asianomaisille urakoitsijoille.

Alistettujen sivu-urakoiden kunkin maksuerän suorittamiseen on urakoitsijan hankittava pääurakoitsijan hyväksyminen ennen laskun esittämistä.

#### **10.2.6 MAKSUAIKA JA VIIVÄSTYSKORKO**

Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan maksuerätaulukon mukaisina erinä. Tilaajan nimeämä valvoja toteaa, milloin maksuerän perusteena oleva työvaihe on tehty.

Maksuerän maksuaika alkaa, kun työvaihe on valvojan toimesta todettu tehdyksi ja lasku on esitetty tilaajalle.

Lasku on toimitettava urakkasopimuksessa mainittuun tilaajan osoitteeseen.

Jos rakennuttaja ei 21 vuorokauden kuluessa laskun saapumisesta ole täyttänyt maksuvelvollisuuttaan, hän maksaa urakoitsijalle sanotun määräajan ylittäneeltä ajalta maksamattomalle määrälle lasketun viivästyskorkolain kulloinkin voimassaolevan vuotuisen viivästyskoron maksun tapahtumiseen saakka.

Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästymisestä on vastuussa urakoitsija.

### **10.3. HINTASIDONNAISUUDET**

Urakkahinta on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta.

### **10.4 ARVONLISÄVERO JA MUUT VALTIOVALLAN LAINSÄÄDÄNNÖLLISET TOIMENPITEET**

Urakkahinnan arvonlisäveroton osuus on kiinteä eikä sitä muuteta valtiovallan toimenpiteiden johdosta.

### **10.5 LISÄ- JA MUUTOSTYÖT**

#### **10.5.1 LISÄ- JA MUUTOSTYÖTARJOUS / HINNAT**

Lisä- ja muutostöissä noudatetaan YSE 43-44 §:n mukaista menettelyä. Poikkeuksena tähän, urakoitsija on velvollinen suorittamaan sekä lisä- että muutostyöt tilaajan vaatimuksesta. Yleiskustannuslisänä rakennusteknisissä töissä käytetään 6 %, jonka tulee sisältyä muutos- ja lisätyötarjouksiin. Yleiskustannuslisä lasketaan muutoksesta aiheutuvien lisäysten ja vähennysten erotukselle. Sosiaalikulutukset korvataan toimialalla yleisesti hyväksytyn sosiaalikuluprosentin mukaisesti. Mikäli urakkasopimuksessa on sovittu käytettävät tuntihinnat ammattiryhmittäin, ei yleiskustannuslisää lasketa työn osalle.

Rakennuttaja vastaa ainoastaan kirjallisten tarjousten perusteella hyväksytyistä muutos- ja lisätöistä. Tarjoukset on hyväksyttävä ennen toteutusta. Lisä- ja muutostyötarjoukseen sisältyy aina e.m. yleiskustannuslisä sekä arvonlisävero, vaikka sitä ei olisi erikseen mainittukaan.

Urakoitsijan tulee eritellä tarjouksissa määrien ja työsuoritusten hinnoitteluperusteet yksilöidysti.

Mikäli suunnitelmia muutetaan urakoitsijan toivomuksesta, maksaa urakoitsija kaikki tästä aiheutuneet kustannukset suunnittelu- ja kopiokuluineen yms.

Lisä- ja muutostöiden maksut suoritetaan, kun koko hanketta koskevat lisä- ja hyvityslaskut on kohteen valmistuttua taloudellisessa loppuselvityksessä hyväksytty.

### **10.5.2 YSIKKÖHINNAT**

Urakkasopimukseen liitetään tarvittaessa urakkasopimuksen laadintavaiheessa tarkistettava yksikköhintaluettelo, jonka mukaisin hinnoin ja periaattein mahdolliset muutostyöt suoritetaan.

Urakoitsijan tulee täyttää yksikköhintaluettelo ja toimittaa se rakennuttajalle urakkatarjouksen liitteenä / urakkaneuvotteluvaiheessa. Yksikköhintoja ei sidota indeksiin.

### **10.5.3 KÄYTTÄJIEN MAHDOLLISUUS TILATA LISÄ- JA MUUTOSTÖITÄ**

Asukkailla ja käyttäjillä ei ole oikeutta tilata urakkaan sisältyviä lisä- ja muutostöitä.

## **11 VALVONTA**

### **11.1 RAKENNUTTAJAN ORGANISAATIO JA VALTUUDET**

Urakkasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää urakkasopimuksessa valtuutettu henkilö tai taloyhtiön hallitus. Pienistä ja kiireellisistä muutoksista voi päättää ilmoitettu rakennuttajan projektipäällikkö / valvoja.

### **11.2 RAKENNUTTAJAN VALVONTA**

Rakennuttaja suorittaa laadunvalvontaa YSE 60 – 62 §:n mukaisesti.

Rakennuttaja asettaa työmaata valvomaan rakennustöiden valvojan, joka toimii myös LVI-töiden ja sähkö- ja rakennusautomaatiotöiden valvojana.

Rakennustöiden valvoja toimii osapäiväisenä valvojana. Valvojan tehtävät määräytyvät valvonnan tehtäväluettelon RT 16-11122 mukaisesti. Valvonnan suoritusta varten laaditaan erillinen valvontasuunnitelma, jossa on esitetty valvonnan tarvitsemat dokumentit ja yhteystiedot. Valvojalla ei ole oikeutta sopia minkäänlaisia muutoksia urakkaan, vaan kaikki muutokset ilmoittaa rakennuttajan valtuutettu edustaja.

### **11.3. SUUNNITTELIJAN LAADUNVALVONTA**

Valvontaa suorittavat rakennuttajan oman organisaation lisäksi suunnittelijat. Suunnittelijoilla on oikeus valvoa, että työ muodostuu suunnitelmien mukaiseksi. Heillä ei ole oikeutta sopia minkäänlaisia muutoksia urakkaan, vaan kaikki muutokset ilmoittaa rakennuttajan valtuutettu edustaja.

## **12 TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET**

### **12.1 URAKOITSIJAN ORGANISAATIO JA VALTUUDET**

Pääurakoitsijalla tulee olla työmaalla viranomaisten hyväksymä vastaava työnjohtaja. Rakennustyön vastaavan työnjohtajan pätevyys määräytyy Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 70§:n mukaan.

Kunakin sivu-urakoitsijan tulee nimetä työmaasta vastuussa oleva vastuullinen viranomaisten hyväksymä työnjohtajansa. Kullakin käytettävällä ali- ja erityisalan urakoitsijalla tulee olla työmaalle nimetty viranomaismääräysten mukainen vastuussa oleva työnjohtaja. KVR-urakoissa urakoitsijan tulee nimetä käyttämänsä viranomaisten hyväksymä vastuunalainen suunnittelija.

Vastuulliset työnjohtajat työkokemustietoineen tulee kirjallisesti esittää rakennuttajalle ennen viranomaishakemuksen jättämistä.

Pääurakoitsijan tulee ilmoittaa rakennuttajalle ja muille urakoitsijoille työmaan työsuojeluorganisaatio ja työmaan työturvallisuudesta vastaava vastuuhenkilö.

## 12.2 TYÖVOIMA

Kaikkien yhteisellä työmaalla työskentelevien henkilöiden tulee olla rekisteröityneitä verohallinnon veronumerorekisteriin.

Päätoteuttaja vastaa kaikkien työmaalla työskentelevien tietojen ilmoittamisesta kuukausittain verohallinnolle sen antamien ohjeiden mukaisesti. Päätoteuttajan tiedonantovelvollisuus kaikkien urakoitsijoiden työntekijöistä jatkuu niin kauan, kunnes taloudellinen loppuselvitys on pääurakoitsijan kanssa tehty tai niin kauan kunnes päätoteuttajan todetut virheet ja puutteet on hyväksytysti loppuun suoritettu.

Tilaaaja voi nimetä takuuajana muiden kuin pääurakoitsijan urakkasuoritusten jälkitöiden osalta kohteeseen uuden päätoteuttajan kohteen muista urakoitsijoista tai rakennuttajan hankintojen toimittajasta. Tällöin tiedonantovelvollisuus siirtyy nimetylle urakoitsijalle tai toimittajalle.

Takuutöistä kaikkien urakoiden ja rakennuttajan hankintojen toimittajien työntekijätietojen tiedonantovelvollisuus on urakkasopimuksen mukaisella päätoteuttajalla ellei takuutarkastuksista nimetä uutta päätoteuttajaa. Kukin toimija on velvollinen ilmoittamaan päätoteuttajalle tarvittavat tiedot ilmoitusta varten.

Urakoitsijan tai urakoitsijan käyttämän aliurakoitsijan käyttäessä ulkolaista työvoimaa on urakoitsija vaadittaessa velvollinen hankkimaan ja toimittamaan työntekijöiden palkkaustiedot, työluvat ja työsopimustiedot sekä muut vaadittavat tiedot ko. työvoimasta rakennuttajalle ja viranomaisille näiden ohjeen tai vaatimusten mukaisesti. Ellei tietoja pyydetäessä toimiteta, on urakoitsija velvollinen poistamaan ko. työntekijät työmaalta välittömästi.

Mikäli urakoitsija käyttää ns. vuokratyövoimaa, on urakoitsijan toimitettava Tilaajavastuulain 1233/2006 edellyttämät selvitykset rakennuttajalle. Samat selvitykset tulee urakoitsijan vaatia käyttämiltään alurakoitsijoilta lain tarkoittaman työvoiman suhteen.

## 12.3 KULKULUVAT

Pääurakoitsijan on huolehdittava siitä, että jokaisella rakennustyömaalla työskentelevällä on työmaalla liikkueessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste, josta ilmenee työntekijän nimi ja veronumero, työnantajan nimi ja y-tunnus. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työsuorittaja. Jokaisen urakoitsijan on toimitettava ennen työvaiheen aloittamista päätoteuttajalle omien ja alihankkijoidensa työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet ja muut tarvittavat tiedot työmaalla tarvittavien kulkulupien myöntämiseksi.

Työmaalla vierailijat on hyväksyttävä tilaajalla lukuun ottamatta henkilöitä, joiden vierailu liittyy välittömästi rakennusprosessiin kuten esim. viranomaiset.

## 12.4 KIRJAUKSET

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

## **12.5 TYÖMAAKOKOUKSET**

Työmaakokouksia pidetään tarpeen vaatiessa noin kerran kuukaudessa. Kokouksessa käsiteltäviksi aiottu asiat on ilmoitettava tilaajalle vähintään kaksi työpäivää ennen kokousta. Pääurakoitsija varaa riittävän suuren tilan kokousten pitämiseen. Tilaajan edustaja toimii kokouksessa puheenjohtajana ja työmaavalvoja sihteerinä. Kokouspöytäkirja toimitetaan viikon kuluessa kokouksesta kaikille osapuolille. Kaikilla urakoitsijoilla, erillishankintojen toimittajilla ja suunnittelijoiden edustajilla on osallistumisvelvollisuus kokoukseen. Kukin osapuoli toimittaa tilaajan edustajalle työ-/suunnitteluvaihetodistuksen kirjallisena yhtä työpäivää ennen kokousta.

## **12.6 URAKOITSIJOIDEN YHTEISET TOIMITUKSET**

Pääurakoitsijan velvollisuutena on valvoa ja ohjata työmaan yhteistoimintaa. Tätä varten urakoitsijoiden on keskenään pidettävä viikoittain viikkopalavereita / yhteistoimintakokouksia. Kokouksessa on rakennuttajan edustajalla / valvojalla läsnäolo-oikeus.

## **12.7 VIRANOMAI STARKASTUKSET**

Pääurakoitsijan on pidettävä rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämää rakennustyön tarkastusasiakirjaa, vastaava työnjohtaja toimii rakennus-/työvaiheen tarkastuksen vastuuhenkilönä ja suorittajana. Alansa työnjohtajien on varmistettava heille määritellyt erityiset tarkastusvaatimukset rakennusluvasta, aloituskokouspöytäkirjasta ja tarkastusasiakirjasta, ja suoritettava ne. Rakennusvalvontaviranomaisen kanssa voidaan sopia, että tarkastusasiakirjana käytetään laatukansion mukaista tarkastusmatriisia.

Urakoitsija toteuttaa viranomaisvalvonnan vaatimat kokeet ja järjestelyt alansa työsuoritusten tai laadun varmistamiseksi.

## **13 VASTAANOTTOMENETTELY**

### **13.1 VASTAANOTTOTARKASTUS**

Vastaanottotarkastus suoritetaan YSE:n mukaisesti. Vastaanottotarkastus suoritetaan vasta kun kaikki viimeistelyaikataulun mukaiset tehtävät on suoritettu.

Tilaajan käyttäjille varataan mahdollisuus tilojen tarkastamiseen joko ennen vastaanottotarkastusta tai vastaanottotarkastuksen jälkeen. Käyttäjahuomautukset tarkastetaan yhteistyössä rakennuttajan edustajien kanssa ja urakoitsija sitoutuu korjaamaan myös niissä yhteisesti aiheelliseksi todetut huomautukset kohteen vastaanottamisen jälkeenkin.

Ennen varsinaista vastaanottotarkastusta on urakoitsijoiden tehtävä viimeistelyaikataulussa oleva laatusuunnitelman mukainen itselle luovutus / tarkastus. Tilaajan edustajalla on osallistumisoikeus.

### **13.2 URAKKASUORITUKSEN TARKASTUS**

Urakoitsijoiden edustajat ja rakennustöiden valvoja / LVIA- ja sähkösuunnittelijat suorittavat tarkastuksensa viimeistään viikkoa ennen varsinaista vastaanottotarkastusta.

Mikäli sisäpuoliset työt tai joku erillinen rakennusosa otetaan käyttöön ennen vastaanottotarkastusta, pidetään tällä osalla urakkasuorituksen tarkastus YSE 70 §:n mukaisesti. Näistä välitavoitteista on maininta urakkatarjouspyynnössä.

### **13.3 TARKASTUSKUSTANNUKSET**

Kumpikin osapuoli vastaa sopimusten mukaisten tarkastusten kustannuksistaan. Mikäli kuitenkin joudutaan pitämään uusintatarkastuksia, urakoitsijan suorituksen virheiden vuoksi, niin rakennuttaja veloittaa uusintatarkastuksesta aiheutuneet kustannukset uusintatarkastustarpeen aiheuttaneelta urakoitsijalta seuraavasti:

1. jälkitarkastus: veloituksetta
  2. jälkitarkastus: veloituksetta
  3. jälkitarkastus: 700€ (alv 0 %)
- seuraavat jälkitarkastukset: 1000€ (alv 0 %).

### **13.4 TOIMINTAKOKEET**

Putki-, ilmanvaihto-, rakennusautomaatio- ja sähkötöiden osalta on suoritettava urakkarajaliitteen ja suunnitelmien sekä viranomaisvaatimusten mukaisesti toimintakokeet ennen vastaanottotarkastusta.

Isojen (yli 1m<sup>3</sup>/s) ilmanvaihtokoneiden ja erillisjäähdytyslaitteiden osalta pidetään takuuajana erillinen kesä- ja talvitoimintakoe todellisissa olosuhteissa. Talvella pakkasta ainakin -25 astetta ja kesällä lämpötila ainakin +25 astetta. Hyväksytysti suoritettavat toimintakokeet ja tilaajalle toimitettavat toimintakokeiden pöytäkirjat ovat LVIA-urakoiden takuuajan vakuuden palautuksen ehtona. Tilaajan LVI-suunnittelija osallistuu toimintakokeeseen ja tekee siitä pöytäkirjan.

### **13.5 LUOVUTUSASIAKIRJAT (HUOLTOKIRJA YM.)**

Urakoitsijan on osallistuttava huoltokirjan laadintaan asiakirjoissa edellytetyssä laajuudessa ja toimitettava osaltaan käyttö- ja huolto-ohjeet, tiedot käytetyistä materiaaleista ja aineista sekä koneista ja laitteista asiallisesti liitenumeroituna erillisen liitelistan kanssa, viimeistään viikkoa ennen vastaanottotarkastusta. Luovutusasiakirjat toimitetaan myös sähköisesti tilaajan/rakennuttajan osoittamaan projektipankkiin.

Työmaan laatukansio on asiakirjoineen luovutettava vastaanottotarkastuksessa tilaajalle.

Urakoitsijan on hankittava, laadittava ja toimitettava tilaajalle kohteen huoltokansio. Kansioon kerätään mm. koneiden ja laitteiden käyttöohjeita sekä erilaisten pintojen hoito-ohjeita. Tilaaja toimittaa tarvittaessa kansioon asukkaille lisäohjeita.

Rakennustyön tarkastusasiakirjat on tarvittavin tarkastusmerkinnöin varustettuna oltava vastaanottotarkastuksessa luovutettavissa.

Luovutusasiakirjat tulee kuittausta vastaan toimittaa rakennuttajalle suunnittelijoiden tarkastushyväksynnällä varmistettuna.

### **13.6 KÄYTÖN OPASTUS**

Urakoitsijoiden tulee järjestää riittävä opastus rakennuksen käyttöhenkilökunnalle ja huoltoyhtiölle niin, että käyttäjät osaavat käyttää kiinteistöä ja sen laitteita. Käyttöohjeet on toimitettava myös kirjallisesti ja projektipankkiin.

## **14 ERIMIELISYYDET**

### **14.1 RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN**

Riitaisuudet ratkaistaan rakennuspaikkakunnan käräjäoikeudessa, jommankumman osapuolen vaatiessa välimiesoikeudessa.

Yleisten sopimusehtojen 92 §:ää täydennetään seuraavasti:

Urakkasopimusta koskevat mahdolliset rakennusaikaiset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Mikäli yhteisymmärrystä ei saavuteta, rakennusaikaiset ristiriitaisuudet on jätettävä paikkakunnan alioikeuden ratkaistavaksi viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa siitä päivästä, jolloin loppukatselmus pidettiin sekä takuuajana ilmeneviksi väitettyjä vikoja koskevat riitaisuudet viimeistään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä päivästä, jolloin takuukatselmus pidettiin.

## **15 URAKOITSIJAN VALINTAPERUSTEET**

### **15.1 TARJOUKSEN HYLKÄÄMINEN**

Tarjous voidaan hylätä, ellei se ole tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen tai sisältää omia ehtoja. Tarjous voidaan hylätä myös muilla asiallisilla perusteilla, jotka ovat seuraavat:

- tarjous on saapunut tilaajalle tarjousajan päättymisen jälkeen, ellei ole ilmeistä, että myöhästymistä ei voida lukea tarjouksen tekijän syyksi ja tarjous on saapunut tilaajalle ennen tarjouksen avaustilaisuutta
- tekijältä katsotaan puuttuvan teknilliset, taloudelliset tai muut edellytykset urakan suorittamiselle
- tarjoaja ei kuulu Tilavastuu.fi -palveluun
- tarjouksen tekijä on laiminlyönyt verojen ja muiden yhteiskunnallisten maksuvelvoitteidensa suorittamisen. Verojen ja yhteiskunnallisten maksuvelvoitteiden suorittamisesta laadittu maksusuunnitelma tulkitaan ko maksujen laiminlyönniksi.
- tarjouksen tekijä on urakkakilpailussa menetellyt vilpillisesti tai hyvän tavan vastaisesti
- tarjoushinta ja sen perusteet ovat epämääräiset
- tarjoushinta on arvioituihin rakennuskustannuksiin verrattuna niin alhainen, ettei rakentamista voida ilmoitetulla hinnalla suorittaa
- tarjous ei sisällä pyydettyjä todistuksia.

Päästäkseen vertailuun tarjouksen on täytettävä edellä ja kohdissa 15.1.1 ja 15.1.2 luetellut ehdot. Yhdenkin ehdon täyttämättä jättäminen voi johtaa tarjouksen hylkäämiseen. Rakennuttajalla on kuitenkin oikeus pyytää urakoitsijaa täydentämään urakkatarjousasiakirjojaan puuttuvilta osin.

Tarjous voidaan hylätä muillakin perusteilla, joita on lueteltu esimerkiksi julkisia hankintoja koskevassa laissa tai hankintamääräyksissä.

#### **15.1.1 TALOUDELLISET EDELLYTYKSET**

Taloudellisen edellytyksen osoituksena tulee urakoitsijan ilmoittaa vahvistetut tilinpäätöstiedot (liikevaihto) viimeiseltä kolmelta vuodelta. Kolmen viimeisen tilikauden keskimääräinen liikevaihto 12 kuukauden pituiselta tilikaudelta tulee olla vähintään

- rakennusurakassa 5,0 milj. euroa (alv 0%)
- LV+SPR ja IA-urakassa 1,0 milj. euroa (alv 0%)
- sähköurakassa 1,0 milj. euroa (alv 0%)

#### **15.1.2 TEKNILLISET EDELLYTYKSET**

Teknillisen edellytyksen osoituksena tulee urakoitsijan liittää tarjoukseen yrityksen ja esitetyn työnjohtajan referenssit ja muut pyydettyt tiedot viimeiseltä kymmeneltä vuodelta.

##### Rakennusurakka

Rakennusurakoitsijalla (yritys) tulee olla kokemusta vaativista kohteista pääurakkana, vähintään 3 hanketta sekä tavanomaisista uudiskohteista, vähintään 3 hanketta. Vaativaksi kohteeksi luokitellaan rakennus, jossa on enemmän kuin kolme kerrosta tai joka on kerrosalaltaan yli 700 m<sup>2</sup>. Myös käyttötarkoitukseltaan, rakennusfysikaalisilta ominaisuuksiltaan ja terveydellisiltä ominaisuuksiltaan tai kuormituksiltaan ja kantavilta rakenteiltaan tavanomaista vaativampi rakennus luokitellaan vaativaksi (YM4/601/2015).

Rakennusurakassa ehdokkaan urakasta vastaavalla henkilöllä (vastaava työnjohtaja) tulee olla vähintään ammattikorkeakoulutasoinen tai vastaava aiempi vähintään teknikon tasoinen koulutus tai sekä koke-  
musta vähintään 2 vaativasta kohteesta työnjohtajana (henkilö) sekä 3 tavanomaisesta uudiskohteesta.  
Vastaavan työnjohtajan tulee olla vaativan työnjohtajan kelpoisuudet täyttävä. Urakoitsija ei voi vaihtaa  
esitettyä vastuuhenkilöä sopimuskaudella siitä erikseen tilaajan kanssa sopimatta.

#### LVIA-urakka

LVIA-urakoitsijalla tulee olla kokemusta LVIA-urakoinnista uudiskohteissa tai suurehkoissa saneerausko-  
hteissa, vähintään 5 hanketta (yritys). Näistä 3 tulee olla julkisia tai muuten vaativia kohteita. Mikäli ura-  
kat ovat jakaantuneet LV- ja IV-urakoihin, tulee kohteita olla LV-urakoista erikseen vähintään 3 hanketta  
ja IV-urakoista vähintään 5 hanketta.

LVIA-urakassa ehdokkaan urakasta vastaavilla henkilöillä (KVV- ja IV-työnjohtajat) tulee olla vähintään  
alan ammattikorkeakoulututkinto tai vastaava teknikon koulutus sekä kokemusta vähintään 3 kohteesta  
KVV ja/tai IV-työnjohtajana (henkilö). Urakoitsija ei voi vaihtaa esitettyä vastuuhenkilöä sopimuskaudella  
siitä erikseen tilaajan kanssa sopimatta.

#### Sähköurakka

Sähköurakoitsijalla tulee olla kokemusta suurehkojen uudis- tai saneerauskohteiden sähköurakoista, vä-  
hintään 5 hanketta (yritys). Näistä 3 tulee olla julkisia tai muuten vaativia kohteita.

Sähköurakassa ehdokkaan urakasta vastaavalla henkilöllä (työnjohtaja) tulee olla vähintään alan insinöö-  
rin tai teknikon koulutus sekä kokemusta vähintään 3 kohteesta työnjohtajana (henkilö). Työnjohtajalla  
tulee olla sähköpätevyys 2 tai vastaava. Urakoitsija ei voi vaihtaa esitettyä vastuuhenkilöä sopimuskau-  
della siitä erikseen tilaajan kanssa sopimatta.

## **15.2 TARJOUKSEN VERTAILUPERUSTEET**

Tarjouksista hyväksytään hinnaltaan halvin tarjouspyynnön mukainen tarjous. Tässä vertailussa huomioon  
otetaan myös aiemmin 2.1 § ilmoitettu rakennuttajan oikeus valita joko kokonaisurakka tai erilliset urakat  
tai näiden yhdistelmä.

Kaikki tarjoukset voidaan myös jättää hyväksymättä mikäli ne ylittävät budjetoidun määrärahan tai tilaajan  
hallitus ei hyväksy hankkeen toteuttamista. Kenelläkään osapuolella ei näissäkään tilanteissa ole oikeutta  
vaatia korvausta toiselta osapuolelta

## **15.3 VAIHTOEHTOTARJOUKSET**

Tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen lisäksi urakoitsija ei voi antaa vaihtoehtotarjousta.

## **16 TARJOUS**

### **16.1 TARJOUKSEN MUOTO**

Urakkatarjous tehdään tämän urakkaohjelman ja asiakirjoissa lueteltujen suunnittelijoiden piirustusten ja  
työselitysten sekä muiden asiakirjojen perusteella.

Urakkatarjous on annettava oheiselle rakennuttajan tekemälle tarjouslomakkeelle. Tarjoukseen on liitet-  
tävä pyydetyt erittelyt ja todistukset, katso kohta 16.2. Tarjous tulee antaa suomenkielellä. Rakennuttajan  
tekemälle tarjouslomakkeelle ei saa tarjoukseen lisätä mitään ehtoja tai erillisiä tulkintoja/-huomautuksia.  
Jos niitä on merkitty tai tarjoaja on käyttänyt muuta kaavaketta niin rakennuttaja varaa oikeuden hylätä  
tarjous tarjouspyynnön vastaisena urakoitsijoiden tasapuolisen ja oikeudenmukaisen kohtelun varmistamiseksi.

### **16.2 VAADITTAVAT TODISTUKSET JA SELVITYKSET**

Urakoitsijan tulee kuulua Luotettava kumppani –palveluun. Urakoitsijan on liitettävä urakkatarjoukseensa  
tilaajavastuulain edellyttämät luotettavat todistukset ja selvitykset. Selvitykset eivät saa olla kolmea kuu-  
kautta vanhempia. Mikäli urakoitsija on toimittanut nämä liitteet jo osallistumishakemuksen liitteenä, ei  
niitä tarvitse tarjoukseen enää liittää.

Lisäksi urakoitsijan on varauduttava toimittamaan tilaajalle ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista uudelleen vastaavat selvitykset, mikäli selvitykset ovat yli 3 kk vanhoja.

Mikäli urakoitsija käyttää ns. vuokratyövoimaa, on urakoitsijan toimitettava Tilaajavastuulain 1233/2006 edellyttämät selvitykset rakennuttajalle. Samat selvitykset tulee urakoitsijan vaatia käyttämiltään alurakoitsijoilta lain tarkoittaman työvoiman suhteen.

Rakennuttajalla ja urakan tilaajalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä sellaista urakoitsijaa tai aliurakoitsijaa, joka ei ole toimittanut vaadittua todistusta tai selvitystä tai mikäli näissä asiakirjoissa on huomautettavaa.

Mikäli annettu urakkatarjous joudutaan hylkäämään edellä mainittujen todistusten puuttuessa tai niistä esiintyvien huomautusten johdosta, on urakkatarjouksen antanut urakoitsija vahingonkorvausvelvollinen.

Urakoitsijan tulee vaatia alurakoitsijaltaan ja näiden alihankkijoilta tilaajavastuulain edellyttämät luotettavat todistukset ja selvitykset, jotka ovat alle 3 kk vanhoja.

Työmaan päätoteuttaja on velvollinen ilmoittamaan verohallinnolle kuukausittain tiedot kaikista työmaan työntekijöistä verohallinnon ohjeiden mukaisesti.

Päätoteuttajan tiedonantovelvollisuus kaikkien urakoitsijoiden työntekijöistä jatkuu niin kauan, kunnes taloudellinen loppuselvytys on pääurakoitsijan kanssa tehty tai niin kauan kunnes päätoteuttajan takuukorjaukset on hyväksytysti loppuun suoritettu. Tilaaja voi nimetä takuuaikana jälkitöiden osalta kohteeseen uuden päätoteuttajan kohteen muista urakoitsijoista tai rakennuttajan hankintojen toimittajasta, (jos jälkitöiden osuus on merkittävä ja sen kesto ei voida määrittää). Tällöin tiedonantovelvollisuus siirtyy nimeytylle urakoitsijalle.

Urakoitsijoiden sekä aliurakoitsijoiden on huolehdittava kuukausittain tilaamiensa rakentamispalveluiden ilmoittamisesta verohallinnolle sen antamien ohjeiden mukaisesti.

Tarjoukseen tulee liittää

1. Tilaajavastuu.fi raportti
2. Tilinpäätöstiedot kolmelta viimeiseltä vuodelta (tuloslaskelma, tase liitetietoineen)
3. Rakentamisen laatu RALA ry:n myöntämä RALA-pätevyystodistus tai muu riittävä näyttö tähän urakkaan soveltuvasta pätevyydestä (yritys).
4. Luettelo viimeksi kuluneen kymmenen vuoden aikana toteutetuista rakennusurakoista. Luettelosta tulee käydä ilmi urakan tyyppi ja vaativuus, urakan arvo, ajankohta ja toteutuspaikka sekä tilaaja, mikäli ehdokkaalla ei ole esittää RALA- pätevyystodistusta referenssitietoineen.
5. Todistus ehdokkaan urakasta vastaavan henkilön koulutuksesta ja ammatillisesta pätevyydestä. Pätevyyden osoituksena tulee ilmoittaa henkilön referenssit viimeisten kymmenen vuoden ajalta. Referensseistä tulee käydä ilmi hankkeen kokoluokka, sisältö ja vaativuus.
6. Urakoitsijan tulee liittää tarjoukseensa ilmoitus vakuuden antajasta.

### **16.3 TARJOUKSEN VOIMASSAOLOAIKA**

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on syntynyt sopimus / allekirjoitettu urakkasopimus työn suorittamisesta, kuitenkin enintään kolme kuukautta (3 kk) tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä lukien.

Tilaaja päättää urakoitsijat ja rakennuttaja ilmoittaa tarjouksen tehneille päätöksestä.

### **16.4 TARJOUKSEN TEKEMINEN**

Tarjouksen tulee saapua rakennuttajalle sähköpostilla [kirjaamo@kiipula.fi](mailto:kirjaamo@kiipula.fi) ja

[tommi.rouhento@rouhento.com](mailto:tommi.rouhento@rouhento.com) tai suljetussa kirjekuoressa osoitteeseen Kiipulasäätiö, PL 13 (Kiipulantie 507), 14201 Turenki viimeistään tarjouspyyntökirjeessä ilmoitettuna ajankohtana.

Kuoren päällä on oltava merkintä mitä urakkaa tarjous koskee.

### **16.5 TARJOUSTEN AVAUS**

Tarjoukset avataan tarjouspyynnössä ilmoitettuna ajankohtana. Tarjousten tekijät eivät saa olla mukana avaustilaisuudessa.

### **16.6 LISÄTIEDOT**

Mikäli tarjouspyyntöasiakirjoissa esiintyy epäselvyyksiä, niistä tulee kirjallisesti ilmoittaa rakennuttajalle viimeistään 7 vrk ennen laskenta-ajan päättymistä. Epäselvyyksien johdosta annettavat lisäselvitykset tulee rakennuttaja kirjallisesti toimittamaan kaikille urakkalaskentaan osallistuville urakoitsijoille. Muita lisätietoja kuin rakennuttajan kirjallisesti toimittamia ei katsota rakennuttajaa sitoviksi. Suunnittelijoiden ja muiden osapuolten suoraan antamat tiedot eivät ole rakennuttajaa sitovia.

Halvimman tarjouksen jättänyt urakoitsija voi osaltaan vapautua tarjouksestaan vain suorittamalla rakennuttajalle oman tarjouksensa ja toiseksi halvimman tarjouksen välisen eron.

Rakennuttaja pidättää oikeuden perua tehdyt urakkasopimukset ilman korvausta kenellekään sopimusosapuolelle ellei kohteelle saada lainvoimaista rakennuslupaa rakennusluvan valitusajan jälkeen tai mikäli kohteelle ei muuten saada aloittamislupaa.