

URAKKAOHJELMA

Pornaisten Kunnantalo, Pornainen
Julkisivun tiilimuurauksen osittaiskorjaus
24.03.2020



SISÄLLYSLUETTELO

1.	Rakennushankkeen yleistiedot	4
1.1	Rakennuttaja.....	4
1.2	Rakennesuunnittelu	4
2.	Rakennuskohteen yleistiedot	4
2.1	Rakennuskohde.....	4
2.2	Kohteeseen tutustuminen	4
3.	Hankkeen urakkamuoto	4
3.1	Suoritusvelvollisuuden laajuus	4
3.2	Rakennuttajan hankinnat	4
4.	Työn toteutus.....	4
4.1	Työaikataulu	4
4.2	Aloituskatselmus.....	4
4.3	Luvat.....	4
4.4	Suunnitelmat ja niiden toimittaminen.....	5
5.	Mittaukset	5
5.1	Urakoitsijan tekemät mittaukset	5
6.	Työmaajärjestelyt.....	5
6.1	Työmaasuunnitelma.....	5
6.2	Sosiaali- ja varastotilat sekä pysäköinti	5
6.3	Työkohteen lämmitys	6
6.4	Työalueen rajausta ja työnaikaiset kulkutiet	6
6.5	Sähkö ja vesi	6
6.6	Rakennustyön suorittamista koskevat rajoitukset.....	6
7.	Laatu- ja laadunvarmistus.....	6
7.1	Laadunvarmistus	6
7.2	Urakoitsijan laadunvalvonta	7
7.3	Mallit	7
7.4	Välitarkastukset	7
7.5	Käytettävät rakennustuotteet	7
8.	Ympäristö	8
8.1	Ympäristön suojelu	8
8.2	Irrotettavat ainekset ja purkujäte	8
8.3	Ongelmajäte	8
9.	Asiakirjat.....	8
9.1	Tarjouspyyntöasiakirjat	8
9.2	Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys	9
9.3	Määrälaskenta	9
9.4	Sidotut määrät	9
9.5	Sopimusasiakirjojen ristiriitaisuudet	9
10.	Urakka-aika.....	10
10.1	Töiden aloitus	10
10.2	Viivästyminen.....	10
11.	Vastuuelvoitteet.....	10
11.1	Takuuaika	10
11.2	Urakoitsijan vakuudet.....	10
11.3	Vakuutukset.....	10
11.4	Rakennuttajan vakuudenantovelvollisuus	10
11.5	Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus.....	11
12.	Maksuvelvollisuus	11
12.1	Urakkahinta	11
12.2	Urakkahinnan maksaminen.....	11

12.2.1	Maksuerätaulukko.....	11
12.2.2	Ensimmäinen maksuerä	11
12.2.3	Viimeistä edellinen maksuerä	12
12.2.4	Viimeinen maksuerä	12
12.2.5	Maksuaika ja viivästyskorko.....	12
12.2.6	Hintasidonnaisuudet	12
12.2.7	Muutos- ja lisätyöt.....	12
12.2.8	Muutos- ja lisätöiden yksikköhintaluettelo	12
13.	Valvonta	12
13.1	Rakennuttajan organisaatio ja valtuudet	12
13.2	Rakennuttajan laadunvalvonta	13
13.3	Turvallisuuskoordinaattori	13
14.	Työmaan hallinto ja toimitukset	13
14.1	Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet.....	13
14.2	Kirjaukset.....	13
14.3	Työmaakokoukset.....	13
14.4	Urakoitsijoiden yhteiset toimitukset	13
14.5	Tiedottaminen	13
14.6	Tiedonantovelvollisuus.....	14
15.	Vastaanottomenettely.....	14
15.1	Vastaanottotarkastus	14
15.2	Takuutarkastukset.....	14
15.3	Tarkastuskustannukset	14
15.4	Luovutusasiakirjat	14
16.	Erimielisyydet	14
17.	Urakoitsijan valintaperusteet	15
17.1	Tarjouksen hylkääminen	15
17.2	Tarjouksen vertailuperusteet.....	15
17.3	Vaihtoehtotarjoukset	15
18.	Tarjous	15
18.1	Tarjouksen muoto	15
18.2	Tarjouksen liitteet.....	15
18.3	Tarjouksen voimassaoloaika.....	15
18.4	Lisätiedot	15

LIITTEET

Ei liitteitä.

1. Rakennushankkeen yleistiedot

1.1 Rakennuttaja

Pornaisten Kunnantalo
c/o Antti Ikonen, tekninen johtaja
Pornaisten kunta, PL 21, Kirkkotie 176
07171 Pornainen

Yhteyshenkilö: Antti Ikonen, puh. 040 174 5007

1.2 Rakennesuunnittelu

IdeaStructura Oy
Kutomotie 16 C
00380 Helsinki

Yhteyshenkilö: Pauli Koli, puh. 040 777 9113

2. Rakennuskohteen yleistiedot

2.1 Rakennuskohde

Pornaisten Kunnantalo
Kirkkotie 176
07171 Pornainen

2.2 Kohteeseen tutustuminen

Rakennuttaja edellyttää, että tarjoaja on tutustunut kohteeseen ja olosuhteisiin paikan päällä ennen tarjouksen antamista.

3. Hankkeen urakkamuoto

3.1 Suoritusvelvollisuuden laajuus

Urakkamuoto on kokonaisurakka ja työmaan johtovelvollisuuksista vastaa pääurakoitsija.

3.2 Rakennuttajan hankinnat

Rakennuttaja ei tee erillishankintoja.

4. Työn toteutus

4.1 Työaikataulu

Urakoitsijan on laadittava työaikataulu kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoituksesta. Aikataulu on hyväksyttävä rakennuttajalla. Työaikatauluun on merkittävä eri työvaiheet ja niiden ajankohdat viikoittain. Aikataulun toteutumista seurataan työmaakokouksissa.

4.2 Aloituskatselmus

Ennen korjaustöiden aloittamista pidetään kohteessa aloitus- ja ympäristökatselmus. Katselmukseen osallistuvat rakennuttajan ja urakoitsijan edustajat. Katselmuksessa tarkastetaan urakkaan kuulumattomien rakennusosien ja urakka-alueen ympäristön kunto. Katselmuksen yhteydessä työmaa-alue luovutetaan urakoitsijan käyttöön työn toteutusta varten.

4.3 Luvat

Korjaustyö ei edellytä rakennuslupaa.

Työn suorittamiseen liittyvien muiden tarvittavien lupien hankkimisesta ja kustannuksista huolehtii urakoitsija.

Mikäli työn suoritus edellyttää maa-alueen vuokrausta kolmannelta osapuolelta, huolehtii päätoteuttaja tarvittavista luvista ja alueen vuokrauksesta kustannuksellaan.

4.4 Suunnitelmat ja niiden toimittaminen

Rakennuttaja toimittaa urakoitsijalle laadittamastaan suunnitelmista ja muista niihin liittyvistä asiakirjoista työmaatarpeisiin kaksi (2) sarjaa kopioita yhteisesti sovitun aikataulun mukaisesti.

Aliurakka- ja hankintatarjouspyyntöihin tarvitsemiensa piirustusten ja muiden asiakirjojen kopiosarjat kustantaa urakoitsija. Tarvittavat piirustusten lisäsarjat voi tilata suunnittelijalta.

Urakkalaskennan perusteena ovat suunnitelmat katselmoidaan urakoitsijan kanssa ja täydennetään tarvittaessa ennen urakkasopimuksen solmimista.

5. Mittaukset

5.1 Urakoitsijan tekemät mittaukset

Urakoitsija tekee tarvittavat yksikköhintaisten (lisä- ja muutostyöt) osuuksien mittaukset, laatii mittauksista pöytäkirjan ja toimittaa sen rakennuttajalle hyvissä ajoin ennen seuraavia päälle tulevia rakenteita.

Mittauspöytäkirja laaditaan rakenneosakohtaisesti, riittävän selkeästi, siten että se on tarkastettavissa. Urakoitsija kokoaa mittauspöytäkirjan tulokset yhteen ja esittää kokonaismitat rakennuttajalle.

6. Työmaajärjestelyt

6.1 Työmaasuunnitelma

Urakoitsija laatii käyttöönsä työmaasuunnitelman, jossa on huomioitu rakennuskohteen sijainti, ympäristö sekä työmaan edellyttämät tilajärjestelyt. Työmaasuunnitelma toimitetaan tilaajan hyväksyttäväksi kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta.

Urakoitsija järjestää kustannuksellaan tarvitsemansa katualueen vuokraamisen mahdollista työmaavarastoa ja jätelavoja varten. Jos katualueita ei saada vuokrattua, ko. palvelut hoidetaan työmaa-alueen sisällä ja työmaan tahdistuksella.

Työmaasuunnitelmassa esitetään:

- työmaarakennukset ja aluejärjestelyt; parakit, varastointialueet, jätehuolto jne., aitaaminen, pelastustiet, ensiapupisteet, alkusammutuskalusto
- vuokrattavat alueet
- liikennejärjestelyt; työmaa ja kiinteistön normaalikäyttö, pysäköinti
- työmaasähköistys
- raja- ja työnaikaiset kulkutiet sekä telineet ja sääsuojaus; katso jäljempänä

Työmaa-alueen aitauksessa on noudatettava viranomaisohjeita.

Työmaasuunnitelma on hyväksyttävä rakennuttajalla.

6.2 Sosiaali- ja varastotilat sekä pysäköinti

Tilaaja voi luovuttaa osan kiinteistön pysäköintitiloista urakoitsijalle työmaakäyttöön, työmaa-alue sovitaan tarkemmin tilaajan kanssa ennen urakan alkua.

Mahdolliset varasto- ja sosiaalitilat on urakoitsijan järjestettävä omalla kustannuksellaan.

Jätelavan sijoittelut katselmoidaan ennen urakan aloitusta yhdessä tilaajan ja kohteen valvojan kanssa.

Kaikki kiinteistön rakennuksista ja alueelta urakoitsijan käyttöön luovutetut tilat ja alueet suojataan riittävässä laajuudessa ja puhdistetaan käytön jälkeen ja korjataan aiheutetut vauriot.

6.3 Työkohteen lämmitys

Urakoitsija huolehtii mahdollisesti tarvittavasta rakennusaikaisesta lämmityksestä. Lämmityksestä aiheutuvat kustannukset kuuluvat urakoitsijalle. Lämmitys on aloitettava, kun työtä ei voida tehdä työselostuksen tai työn edellyttämässä olosuhteissa.

6.4 Työalueen rajaus ja työnaikaiset kulkutiet

Kiinteistö on koko urakan ajan normaalissa käytössä. Tontin sisäiset kulkuväylät ovat normaalissa kevyenliikenteen käytössä koko työn ajan.

Urakoitsijan tulee omassa työn suunnittelussaan huomioida jäteastioiden sijainnit, jotta jätehuollon käyttö- ja tyhjennys on mahdollista koko työn ajan.

Urakoitsijan on huomioitava käyttäjien liikkuminen omassa työmaasuunnittelussaan mm. seuraavasti

- Talon ulko-ovien on oltava koko työn ajassa esteettä käytettävissä, ja niiden kautta on voitava poistua rakennuksesta ulos.
- Työalue rajataan kiinteillä aitauksilla.
- Työmaan aikaisen liikenteen turvallisen toteuttamisen huomioiminen (merkityt työmaaliikenneväylät, kulkuopasteet, varoitusmerkit yms.)

Työkohteeseen siirtymistä varten rakennetaan kiinteä telinetorni. Telinetornin sijainti katselmoidaan yhdessä tilaajan ja kohteen valvojan kanssa ennen urakan aloitusta.

Kiinteistön tontilla olevat puut ja pensaat suojataan työn ajaksi kiinteällä suojauksella.

Urakoitsija huolehtii työn edellyttämistä työalueen, kulkuteiden, suojausten ja rajauksien tekemisestä sekä ylläpitämisestä korjaustyön aikana.

6.5 Sähkö ja vesi

Rakennuttaja osoittaa sähkön ja veden saantipisteet työalueen lähetyviltä. Urakoitsijalle kuuluu työmaan sähkönjakelun järjestäminen, mahdollisten työaikaisien liitoksien asennus- ja purkutyöt sekä niistä aiheutuvat kustannukset.

Sähköstä ja vedestä ei peritä korvausta. Tilaaja ei vastaa mahdollisista jakeluhäiriöistä.

6.6 Rakennustyön suorittamista koskevat rajoitukset

Työskentelyaika on arkipäivisin klo 7:00–18:00. Arkipäiviin ei katsota kuuluvan arkipyhä. Melua aiheuttavaa työtä saa suorittaa arkisin vain klo 8:00–17:00 aikana. Työskentelystä muina aikoina sovitaan rakennuttajan kanssa työn aikana. Viikonloppuna tehtävästä työstä on sovittava aina tilaajan kanssa erikseen työn tarpeellisuus perustellen.

Pöly ja lika eivät saa levitä ympäristöön. Urakoitsija vastaa siitä, ettei korjaustyö aiheuta kiinteistön kohdalla olevan katu- ja piha-alueen likaantumista. Urakoitsija suorittaa tarvittaessa pesun työnaikaisen lian poistamiseksi. Kiinteistön jättesäiliöihin ei saa laittaa rakennustyöstä syntyviä jätteitä.

7. Laatu- ja laadunvarmistus

7.1 Laadunvarmistus

Urakoitsijan on laadittava kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta työmaata koskeva laatusuunnitelma, jota täydennetään työn kuluessa.

7.2 *Urakoitsijan laadunvalvonta*

Urakoitsija tarkastaa itse suoritusvelvollisuuteensa kuuluvan työn laadun sekä korjaa mahdolliset puutteet ja virheet ennen tilaajalle tapahtuvaa luovutusta.

Urakoitsijan on valvottava oman ja aliurakoitsijan työnjohdon sekä työntekijöiden osaamista ja työsuoritusta. Eri työvaiheiden suunnitteluun, oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Urakoitsijan on valvottava hankintojen ja eri rakennusvaiheiden kelvollisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

Urakoitsija on veloitettu kustannuksellaan suorittamaan mahdolliset työselostuksessa määritetyt laadunvarmistuskokeet ja muut YSE 1998 §10 ja §11 mukaiset kokeet. Mitauspöytäkirjat luovutetaan tilaajalle.

7.3 *Mallit*

Mallityöt ja -asennukset tehdään työselostuksissa ja suunnitelmissa esitetyistä työsuorituksista ja niissä esitettyihin rakenteisiin. Korjaustyöselostuksen mukaiselle mallikorjaukselle on saatava rakennuttajan hyväksyntä ennen kuin työtä voidaan jatkaa. Mallikorjaukset tehdään samoilla työmenetelmillä ja työvoimalla kuin koko muunkin kohteen korjaus. Hyväksytyt mallikorjaukset pidetään yhtenä vertailukohtana työn laatua ja sopimuksen mukaisuutta jatkossa arvosteltaessa. Työmallien tekeminen sitotaan maksuerätaulukoon.

7.4 *Välitarkastukset*

Kunkin työvaiheen valmistuttua, ennen kuin se jää seuraavan alle piiloon, urakoitsijan on pyydettävä rakennuttajalta välitarkastus. Välitarkastus kutsutaan koolle hyvissä ajoin ennen seuraavia työvaiheita. Välitarkastuksesta tehdään erillinen muistio, joka liitetään seuraavan työmaakokouksen pöytäkirjan liitteeksi. Mikäli urakoitsija ei ole pyytänyt välitarkastusta, voi rakennuttaja vaatia peittoon jääneet rakenteet paljastettavaksi ja uudelleen korjattavaksi urakoitsijan kustannuksella.

7.5 *Käytettävät rakennustuotteet*

Rakennushankkeessa käytetään lähtökohtaisesti vain CE-merkittyjä tuotteita, mikäli se on mahdollista.

CE-merkintää ei tarvita (vaikka tuote kuuluu yhdenmukaistetun tuotestandardin piiriin):

- Tuotteelle, joka on muutoin kuin sarjavalmistaisesti valmistettu tilauksesta tiettyyn kohteeseen ja jonka kiinnittämisestä rakennuskohteeseen vastaa valmistaja.
- Tuotteelle, joka valmistetaan ja liitetään rakennuskohteeseen rakennuspaikalla. Tuote on kyseisen rakennuskohteen turvallisuudesta toteuttamisesta vastaavien henkilöiden vastuulla.
- Tuotteelle, joka valmistetaan perinteiseen tapaan tai suojellun kohteen säilyttämisen edellyttämällä tavalla muuten kuin tehdasvalmistaisesti.

Jos CE-merkintä ei edellä kuvatulla tavalla ole pakollinen tai CE-merkintä ei kata jotain tiettyä kohteen olennaisiin teknisiin vaatimuksiin liittyvää perusominaisuutta, varmistetaan kelpoisuus eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä (954/2012) annetun lain mukaisesti tyyppihyväksyntään, varmennustodistukseen, valmistuksen laadunvalvonnan varmentamiseen tai rakennuspaikkakohtaiseen varmentamiseen perustuen.

Urakoitsija liittää tilaajalle luovutettavaan huoltokirjaan rakennustuotteiden kelpoisuus selvitykset. CE-merkityistä tuotteista arkistoidaan vähintään suoritustasoilmoitus ja tarvittaessa osoitus CE-merkinnästä joko tuotteessa, pakkauksessa tai tuotteen mukana tulleissa asiakirjoissa.

8. Ympäristö

8.1 Ympäristön suojelu

Urakoitsijan tulee omassa työssään minimoida työmaan haitalliset ympäristövaikutukset esimerkiksi ottamalla tuotteita valitessaan huomioon niiden käyttöikä, korjattavuus ja ympäristörasitus.

Ennen rakennustyön aloittamista urakoitsijan tulee esittää rakennuttajalle työmaan jätehuolto-ohje tai muu selvitys jätehuollon järjestämisestä työmaalla. Jätehuollosta ja siihen liittyvistä käytännön järjestelyistä sovitaan myös alirakoitsijoiden ja kuljetusliikkeiden kanssa etukäteen. Urakoitsijan tulee selvittää rakennuttajalle luovutettavassa jätehuolto-ohjeessa tai annettavassa selvityksessä eri jätelajien vastaanottajat.

8.2 Irrotettavat ainekset ja purkujäte

Purettavat rakennusosat sekä raivaus ja purkujäte poiskuljetuksineen, jätelavoineen ja kaatopaikkamaksuineen kuuluvat urakoitsijalle. Työmaalta purettavat materiaalit kerätään toisistaan erilleen hyötykäyttötarkoituksen mukaan. Keräysastioihin asennetaan selkeät opasteet. Purettavat haitta-aineita sisältävät rakenteet käsitellään ko. aineista annettujen määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Seuraavat jätelajit eritellään työmaalla ja ohjataan hyötykäyttöön:

- metallijätteet
- kyllästämätön puutavarajäte
- kyllästetty puutavarajäte
- betoni-, tiili-, kivennäislaatta-, keramiikka- ja kipsijätteet
- kierrätyskelpoinen pahvijäte
- sekajäte

Kaikille jätelajeille ei tarvita jätelavaa koko työmaan ajaksi. Pienet metalli- tai puutavarajätteet sekä ongelmajätteet voidaan kerätä ennen lavan käyttöönottoa pienempiin keräilyastioihin.

8.3 Ongelmajäte

Kapillaarikatkokermi sisältää asbestia.

Muilta osin ei purettavissa rakenteissa oletusarvoisesti esiinny asbestia tai PAH-yhdisteitä siinä määrin että ne edellyttäisivät toimenpiteitä.

Muut ongelmajätteet kuten käyttämättä jääneet maalit, liimat, liuottimet ja liuotinpohjaiset massat varastoidaan lukittavaan säilytystilaan. Jätteiden käsittelyssä noudatetaan materiaalivalmistajan kirjallisia ohjeita.

Kunkin urakoitsijan purettavaksi osoitetut tai käyttämättä jääneet ongelmajätteet urakoitsijan on toimitettava kustannuksellaan asianmukaisesti käsiteltäväksi.

Mikäli kohteesta löytyy muuta ongelmajätettä kuin, mitä asiakirjoissa on mainittu, niin tästä tulee välittömästi informoida rakennuttajaa.

9. Asiakirjat

9.1 Tarjouspyyntöasiakirjat

Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyyntökirjeen mukana toimitetussa asiakirjaluettelossa. Urakkatarjouksen antajan on tarkistettava, että toimitus vastaa luetteloa ja ilmoitettava mahdollisista puutteista välittömästi rakennuttajalle.

Tarjouspyyntöasiakirjat luovutetaan urakoitsijoille maksutta yhtenä sarjana. Tarvitsemansa lisäkopiot urakoitsija hankkii kustannuksellaan. Lisäkopioita voi tilata laskua vastaan suunnittelijalta.

Tarjouspyyntöasiakirjojen luovuttaminen kolmannelle osapuolelle muuta kuin aliurakatarjousten pyytämistä varten on kielletty.

9.2 Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys

Urakkasopimus laaditaan rakennusurakkasopimuslomakkeelle RT-80260.

Urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660 (viittauksissa on käytetty lyhennettä YSE) tässä urakkaohjelmassa ja urakkasopimuksessa mainituin poikkeuksin.

Lisäksi urakassa noudatetaan yleisiä standardeja, työohjeita ja työselostuksia, jotka on osoitettu edellä luetelluissa asiakirjoissa.

Urakkasopimukseen liitetään seuraavat asiakirjat:

- urakkaneuvottelupöytäkirja(t)
- YSE 1998
- tarjouspyyntökirje ja tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäkirjeet ja -selvitykset
- tämä urakkaohjelma
- turvallisuusasiakirja
- maksuerätaulukko
- tarjous
- muutostöiden yksikköhintaluettelo
- asiakirjaluettelossa mainitut tekniset suunnitelma-asiakirjat

Jos sopimusasiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, on eri asiakirjojen määräysten keskinäinen pätevyysjärjestys seuraava:

A. Kaupalliset asiakirjat

- a. urakkasopimus
- b. urakkaneuvottelupöytäkirja (t)
- c. tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset
- d. sopimuskohtaiset ehdot
- e. urakkaohjelma
- f. työturvallisuusasiakirja
- g. rakennusurakan yleiset sopimusehdot, YSE 1998
- h. tarjous
- i. määrä- ja mittaluettelot
- j. muutostöiden yksikköhintaluettelo

B. Tekniset asiakirjat

- a. työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset
- b. sopimuspiirustukset
- c. yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset

Lisäksi urakassa noudatetaan yleisiä standardeja ja työohjeita sekä työselostuksia, jotka on osoitettu edellä luetelluissa asiakirjoissa.

9.3 Määrälaskenta

Urakoitsija vastaa laskemistaan määräistä. Hankkeessa ei käytetä rakennuttajan määrälaskentaa pl. erikseen ilmoitetut yksittäisten työsuoritusten määrät. Alustavasti suunnitelmissa esitetyt määrät eivät sido rakennuttajaa.

9.4 Sidotut määrät

Hankkeen sidotut määrät urakkatarjouslomakkeen mukaisesti.

9.5 Sopimusasiakirjojen ristiriitaisuudet

Jos urakoitsija huomaa urakkasopimusasiakirjoissa virheellisyyksiä, puutteita tai ristiriitaisuuksia, on hän velvollinen ilmoittamaan tästä rakennuttajalle viipymättä. Sellaiset

virheet, puutteet tai ristiriitaisuudet, jotka urakoitsijan mukaan vaikuttavat urakkahintaan ja jotka kohtuudella on havaittavissa urakkasopimusasiakirjoista ennen urakaneuvotteluja, urakoitsija on velvollinen ilmoittamaan puhevaltansa menettämisen uhalla viimeistään urakaneuvotteluissa.

Tarjouspyyntöasiakirjat täydentävät toisiaan ja urakoitsijan tulee huomioida eri asiakirjoissa urakkaan kuuluvat työt ja velvoitteet. Lisäksi urakoitsijan tulee huomioida, että kaikki työvaiheet, jotka ovat tarpeen hyvän lopputuloksen saavuttamiseksi, kuuluvat urakkaan, vaikka niitä ei olisi asiakirjoissa mainittukaan.

10. Urakka-aika

10.1 Töiden aloitus

Korjaustyö on määrä toteuttaa vuoden 2020 aikana. Urakoitsijalla on mahdollisuus tarjouksessaan esittää itselleen parhaiten soveltuvaa työn kestoa ja työn vaiheistusta. Tilaajan toivomus töiden aloituksesta on keväällä 2020.

Tarkemmasta työn aloitusajankohdasta, työn kestosta ja vaiheistuksesta sovitaan urakaneuvottelussa.

10.2 Viivästyminen

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksessa sovitusta valmistumisajankohdasta, on tilaajalla oikeus periä viivästymissakkoa YSE 1998 mukaisesti.

11. Vastuvelvoitteet

11.1 Takuu aika

Takuuajat ovat vastaanottotarkastuksesta lukien seuraavat:

- Rakennustekniset työt 2 vuotta

Takuutodistukset tulee luovuttaa rakennuttajalle vastaanottotarkastuksessa.

11.2 Urakoitsijan vakuudet

Urakoitsijan tulee antaa YSE 1998 mukaiset vakuudet.

11.3 Vakuutukset

Urakoitsijalla tulee olla kaikki urakointiin liittyvät lakisääteiset ja työehtosopimuksen edellyttämät vakuutukset.

Jokaisella työmaalla toimivalla urakoitsijalla tulee olla rakennustoiminnan vastuuvakuutus, jonka vakuutusmäärän tulee olla vähintään 500.000,00 euroa. Urakoitsija esittää rakennuttajalle viimeistään urakaneuvotteluvaiheessa selvityksen voimassa olevasta vastuuvakuutuksesta.

Aliurakoitsijoiden vastuuvakuutukset on esitettävä viimeistään aliurakoitsijan hyväksyttämisen yhteydessä.

Rakennuttaja on vakuuttanut korjattavan kiinteistön täysarvovakuutuksella. Rakennuttaja ilmoittaa korjaustöistä ja niiden alkamisesta vakuutusyhtiölle. Rakennuttaja vastaa korjattavan kiinteistön osalta mahdollisesta korjaustyön aikaisesta riskilisämaksusta.

Urakoitsijan tulee ottaa YSE 1998 38 § mukainen rakennustyö- tai muu vahinkovakuutus. Urakoitsijan vakuutusten omavastuu saa olla korkeintaan 0,5 % vakuutusvelvollisen urakoitsijan urakkahinnasta. Omavastuun ei tarvitse kuitenkaan olla alle 5 000 euroa.

11.4 Rakennuttajan vakuudenantovelvollisuus

Rakennuttaja ei aseta vakuutta.

11.5 Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus

Tilajalla on velvollisuus ilmoittaa tietoja Verohallinnolle rakentamiseen liittyvistä urakoista ja urakoitsijoista. Alihankintaketjussa kukin tilaaja on omalta osaltaan tiedonantovelvollinen aliurakoitsijoistaan. Kukin tilaaja ilmoittaa tiedot ostamistaan urakoista ja vuokratyövoiman käytöstä Verohallinnolle. Tiedonantovelvollisuus koskee rakennustyömaalla tapahtuvaa rakentamista, korjausta ja kunnossapitoon liittyvää toimintaa, jonka sopimuksen vastikkeellinen arvo on yli 15.000 euroa.

Tiedot on annettava työskentelyistä sekä maksetuista urakkasuorituksista. Tiedot tulee antaa viimeistään kohdekuukautta toiseksi seuraavan kuukauden viidentenä päivänä ja tiedot voidaan toimittaa vain sähköisesti. Jos ilmoitettuja tietoja on korjattava, korjausilmoituksessa on aina annettava kaikki tiedot uudelleen.

Tiedonantovelvollisuus koskee kiinteistöön kohdistuvaa rakentamis- ja korjaustyötä, työn yhteydessä asennetun tavaran luovuttamista sekä rakennustelineiden pystytys- ja purkutöitä ja työvoiman vuokraus ja rakentamispalvelua rakennustelineiden pystytys- ja purkutöitä varten.

Ilmoitettavia tietoja ovat mm. urakkasopimusta koskevat tiedot:

- Sopimuspuolet
- Kokonaissumma ja kesto
- Urakkasopimukseen liittyvät tapahtumatiedot
- Keneltä rakentamispalvelu on tilattu
- Maksetut suoritukset

Rakennustyömaan työntekijätiedot antaa pää toteuttaja. Pää toteuttaja antaa tiedot omista työntekijöistään ja työmaalla toimivien muiden urakoitsijoiden työntekijöistä. Tiedot annetaan myös itsenäisistä työnsuorittajista ja vuokratyöntekijöistä.

12. Maksuvelvollisuus

12.1 Urakkahinta

Tarjoushinnassa on eroteltava arvonlisäveroton hinta ja arvonlisäverollinen hinta. Arvonlisävero lasketaan urakkahintaan ja/tai maksuerään kulloinkin todellisena maksettavana verona.

12.2 Urakkahinnan maksaminen

12.2.1 Maksuerätaulukko

Urakkasopimukseen laaditaan urakoitsijan esityksen perusteella yhteistoiminnassa työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko. Jokaiseen maksuerään tulee sisältyä sekä tarvikkeiden hankinta, että asennus. Katso kohta 7.3 mallit.

Maksuerän hyväksymisen edellytyksenä on se, että maksuerän määräänä olevan työn suorittaja (pääurakoitsija tai aliurakoitsija) on toimittanut tilaajan vaatimat todistukset (mm. verovelka-, eläkevakuutus- ja vastuuvakuutustodistukset). Maksuerää ei hyväksytä ennen hyväksytyjen todistusten toimittamista.

12.2.2 Ensimmäinen maksuerä

Ensimmäisen maksuerän suuruus on enintään 50 % rakennusaikaisesta vakuudesta.

Ensimmäinen maksuerä maksetaan urakoitsijalle, kun urakkasopimus on allekirjoitettu, rakennusajan vakuus on luovutettu rakennuttajalle, urakoitsija on esittänyt rakennuttajalle voimassa olevista vakuutuksista (pääurakoitsija ja ilmoitetut aliurakoitsijat) suoritettavat maksutositteet tai todistukset, työmaasuunnitelma, työmaan laatusuunnitelma ja aikataulu on laadittu, hyväksytty ja luovutettu rakennuttajalle sekä työt on aloitettu.

Muut maksuerät ovat maksukelpoisia vasta, kun ensimmäinen erä on hyväksytty maksettavaksi ja muun maksuerän määre on toteutunut.

12.2.3 Viimeistä edellinen maksuerä

Viimeistä edellisen maksuerän suuruus on vähintään 5 % urakkahinnasta ja se maksetaan, kun rakennustyö on hyväksytty vastaanotetuksi.

12.2.4 Viimeinen maksuerä

Viimeinen maksuerä on 5 % urakkahinnasta ja se maksetaan, kun loppuasiakirjat on luovutettu, vastaanottotarkastuksessa havaitut virheet ja puutteet on korjattu, urakan taloudellinen loppuselvitys on pidetty ja takuuajan vakuudet on luovutettu rakennuttajalle.

12.2.5 Maksuaika ja viivästyskorko

Laskut maksetaan 14 vrk kuluessa siitä, kun sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi ja rakennuttajan edustaja on todennut laskun maksukelpoiseksi.

12.2.6 Hintasidonnaisuudet

Urakkahintaa ei ole sidottu indeksiin.

12.2.7 Muutos- ja lisätyöt

Muutos- ja lisätöissä noudatetaan YSE 44 §:n ja YSE 46 §:n mukaista menettelyä. Jos muutos- tai lisätyöllä on mahdollisesti vaikutusta urakka-aikaan pidentävästi, on vaatimus esitettävä ko. työtä koskevassa tarjouksessa. Muutos- tai lisätyötarjoukseen pitää sisältyä pyydetty työ täysin valmiina aineineen, asennuksineen, tarpeellisine työmaan käyttö- ja yhteiskustannuksineen sekä kaikkine yleiskuluineen. Yleiskustannuslisänä rakennusteknisissä töissä käytetään 12 %.

Urakoitsija esittää tarvittaessa laskelman omakustannushinnan muodostumisesta. Laskelmaan liitetään kaikki tositteet palkoista, materiaaleista ja muista näihin verrattavista seikoista.

Mikäli valvojan urakoitsijalle antamissa työn aikaisissa suunnitelmissa on urakoitsijan mielestä urakkaan kuulumatonta lisätyötä, tulee urakoitsijan ilmoittaa tästä kirjallisesti rakennuttajalle ennen työhön ryhtymistä. Ilmoitus on tehtävä viipymättä, mutta kuitenkin seitsemän (7) vuorokauden sisällä muutoksen tiedoksi saamisesta.

12.2.8 Muutos- ja lisätöiden yksikköhintaluettelo

Urakkasopimukseen liitetään tarjouksen liitteenä tai viimeistään urakkaneuvotteluissa annettu urakoitsijan hinnoittelema yksikköhintaluettelo, jonka mukaisin hinnoin mahdolliset muutos- ja lisätyöt suoritetaan. Yksikköhintojen tulee vastata työselostuksen ja piirustuksien mukaista työtä. Kuhunkin yksikköhintaan sisältyy nimikkeen mukainen työ täysin valmiina aineineen, asennuksineen, tarpeellisine työmaan käyttö- ja yhteiskustannuksineen sekä kaikkine yleiskuluineen.

Yksikköhintaluettelon hintoja noudatetaan sekä lisäyksissä että hyvityksissä.

Yksikköhintoja ei sidota indeksiin.

13. Valvonta

13.1 Rakennuttajan organisaatio ja valtuudet

Urakkasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää rakennuttaja. Pienistä ja kiireellisistä muutostöistä voi päättää valvoja. Muutoksen vaikutuksista sovitaan kirjallisesti niin pian kuin mahdollista YSE 1998 43 § mukaisesti.

13.2 Rakennuttajan laadunvalvonta

Rakennuttaja valvoo laatua YSE 1998 § 61 mukaisesti. Urakkasopimuksessa nimeetään kohteen valvoja. Valvojan tehtävät ja oikeudet määritetään työmaan aloituskatselmuksessa.

13.3 Turvallisuuskoordinaattori

Rakennuttaja nimeää työmaan turvallisuudesta vastaavan turvallisuuskoordinaattorin viimeistään aloituskatselmuksessa. Turvallisuuskoordinaattori huolehtii yhteistyössä päätoteuttajan kanssa rakentamisen turvallisuutta koskevasta suunnittelusta sekä rakennustyön turvallisesta toteutuksesta.

14. Työmaan hallinto ja toimitukset

14.1 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet

Rakennusurakoitsijalla tulee olla työmaalla tarpeellinen työnjohto. Työnjohdolta vaaditaan riittävä kokemus. Urakoitsija nimeää vastaavan työnjohtajan ja työturvallisuudesta vastaavan henkilön, jotka kirjataan urakkasopimukseen. Em. vastuuhenkilöitä ei saa vaihtaa ilman tilaajan lupaa.

Urakoitsijan on esitettävä tilaajan hyväksyttäväksi aliurakoitsijansa ja alihankkijansa riittävän ajoissa ennen näiden ottamista. Aliurakoitsija ei saa aloittaa töitä ennen kuin rakennuttajalle on toimitettu aliurakoitsijaa koskeva tilaajavastuulain mukainen selvitys sekä todistukset aliurakoitsijan voimassa olevista vakuutuksista. Em. todistukset eivät saa olla kahta kuukautta vanhempia. Aliurakoitsijoiden on nimettävä työmaasta vastuussa oleva työnjohtaja.

Tilaaja suosittaa kaikkien urakoitsijoiden liittymistä tilaajavastuu.fi palveluun, joka helpottaa urakoitsijalta edellytettujen todistusten tarkastusta ja seurantaa.

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

Kaikilla työmaalla toimivilla on oltava näkyvillä lainsäädännön mukainen henkilökortti, jossa on henkilökohtainen veronumero. Urakoitsija pitää luetteloa kaikista työmaalla työskentelevistä henkilöistä. Luetteloon merkitään työntekijän nimi, veronumero ja työnantaja. Luettelo on pyydettyessä esitettävä tilaajan tarkastettavaksi. Urakoitsija on velvollinen poistamaan työmaalta henkilökortittomat henkilöt.

14.2 Kirjaukset

Pääurakoitsijan on pidettävä, asianmukaisesti numeroiduin sivuin varustettua työmaapäiväkirjaa, jonka rakennuttajan edustaja kuittaa nähdyksi ja josta toinen kappale jää rakennuttajalle.

14.3 Työmaakokoukset

Työmaakokouksia pidetään noin 2-3 viikon välein tai tarpeen vaatiessa. Pöytäkirjan tarkastamisessa noudatetaan YSE 1998 § 77.

14.4 Urakoitsijoiden yhteiset toimitukset

Pääurakoitsijan velvollisuutena on valvoa ja ohjata työmaan yhteistoimintaa sekä aikataulun noudattamista.

14.5 Tiedottaminen

Rakennuttaja laatii yleistiedotteen korjaustyöstä ennen töiden alkamista. Rakennuttaja tiedottaa työalueeseen liittyvien kiinteistöjen isännöitsijöitä ja käyttäjiä tarvittavassa laajuudessa.

Työnaikaisesta tiedottamisesta vastaa urakoitsija.

Kaikki tiedotteet toimitetaan sähköisesti myös valvojalle ja liitetään työmaakokouspöytäkirjoihin.

14.6 Tiedonantovelvollisuus

Pääurakoitsija päätoteuttajana huolehtii voimassa olevan lainsäädännön ja määräysten mukaisesti päätoteuttajan ilmoitusvelvollisuuden täyttämisestä. Päätoteuttaja ilmoittaa kuukausittain kaikki työmaalla työskentelevät henkilöt ja yritykset verohallinnolle.

Tilaaaja ilmoittaa verohallinnolle voimassa olevan lainsäädännön ja määräysten mukaisesti työmaakohtaisen urakkahinnan ja toteutuneen laskutuksen kuukausittain.

15. Vastaanottomenettely

15.1 Vastaanottotarkastus

Vastaanottotarkastus suoritetaan YSE:n mukaisesti.

15.2 Takuutarkastukset

Takuutarkastuksien koollekutsuminen sovitaan vastaanottotarkastuksen yhteydessä.

Rakennuttajan ja urakoitsijan edustajat suorittavat varsinaisen takuutarkastuksen ennen takuuajan umpeutumista. Yksivuotistakuutarkastus pidetään erikseen sovittaessa.

Takuutarkastuksen kutsuu koolle rakennuttaja ennen takuuajan päättymistä.

15.3 Tarkastuskustannukset

Kumpikin osapuoli vastaa sopimuksenmukaisten tarkastusten kustannuksistaan. Mikäli kuitenkin joudutaan pitämään uusintatarkastuksia urakoitsijan suorituksen virheiden vuoksi, niin veloittaa rakennuttaja uusintatarkastuksista aiheutuneet kustannukset uusintatarkastustarpeen aiheuttaneelta urakoitsijalta seuraavasti (summat sisältävät alv:n 24 %):

- ensimmäinen jälkitarkastus: veloitusetta
- toinen jälkitarkastus: 800 euroa
- seuraavat jälkitarkastukset: 1000 euroa/kerta.

15.4 Luovutusasiakirjat

Urakoitsijan tulee luovuttaa rakennuttajalle vastaanottotarkastuksen yhteydessä tiedot käyttämistään laitteista ja materiaaleista rakennusosittain välilehdillä varustetussa seläkkeellisessä kansiossa. Kansioseläkkeeseen kirjataan kiinteistön nimi, korjaushanke, toteutusvuosi ja pääurakoitsija. Kaikista eri rakennusosissa käytetyistä materiaaleista tulee ilmoittaa seuraavat tiedot:

- värisävy
- käyttöseloste
- huolto- ja hoito-ohjeet
- käyttöturvallisuustiedote
- takuutodistukset
- tuotteen toimittaja tai maahantuoja sekä valmistaja.

16. Erimielisyydet

Riitaisuudet, joista asianomaiset eivät pääse keskenään sopimukseen, ratkaistaan Alueen lainvoimaisessa käräjäoikeudessa.

17. Urakoitsijan valintaperusteet

17.1 Tarjouksen hylkääminen

Tarjous voidaan hylätä, ellei se ole tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen tai sisältää omia ehtoja.

17.2 Tarjouksen vertailuperusteet

Tarjouksen valintaperusteena on kokonaistaloudellisesti edullisin hinta; huomioiden kokonaisurakkahinnan, annetut mahdolliset yksikköhinnat, tarjouksessa määritellyt poikkeamat tarjouspyyntöön nähden sekä muut lopullisiin kustannuksiin vaikuttavat tekijät ja annettujen tarjousten väliset eroavaisuudet.

Rakennuttajalla on oikeus myös hylätä kaikki tarjoukset.

17.3 Vaihtoehtotarjoukset

Vaihtoehtotarjoukset on annettava erillisenä tarjouksena. Tarjouksesta on käytävä selvästi ilmi miltä osin se poikkeaa tarjouspyynnön mukaisesta ratkaisusta ja mitä etuja esitetyn vaihtoehdon avulla rakennuttaja saa.

18. Tarjous

18.1 Tarjouksen muoto

Urakkatarjous on annettava tarjouspyyntöasiakirjoissa olevilla tarjouskaavakkeilla ja eriteltynä pyydetyllä tavalla. Ellei tarjouksesta toisin ilmene, pidetään sitä tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisena.

18.2 Tarjouksen liitteet

Urakoitsija nimeää tarjouksen yhteydessä kohteen vastaavan työnjohtajan. Urakoitsijan tulee toimittaa rakennuttajalle tarjouksen liitteenä yrityksestään tilaajavastuulain edellyttämät todistukset, mm. verovelkatodistus, työtapaturmavakuutustodistus sekä ilmoitus eläkevakuutusmaksuvelvoitteiden täyttämisestä. Selvitykset eivät saa olla kahta kuukautta vanhempia. Lisäksi tarjouksen liitteenä toimitetaan vastuuvakuutustodistus ja muut mainitut todistukset liitteenä.

Urakoitsijan tulee vaatia aliurakoitsijoilta tilaajavastuulain edellyttämät todistukset (katso tarjouslomakkeen liitelista) sekä vakuutustodistukset. Määräys tästä on sisällytettävä aliurakoita koskeviin tarjouspyyntöihin. Rakennuttajalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä sellaista urakoitsijaa tai aliurakoitsijaa, joka ei ole toimittanut vaadittavia selvityksiä tai jolla on suorittamattomia maksuja.

18.3 Tarjouksen voimassaoloaika

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

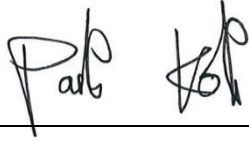
Rakennuttaja ilmoittaa tarjouksen tehneille urakkasopimuksen syntymisestä.

18.4 Lisätiedot

Mikäli piirustuksissa, työselostuksissa tai muissa urakkalaskenta-asiakirjoissa esiintyy urakkahintaan vaikuttavia epäselvyyksiä, niistä tulee kirjallisesti ilmoittaa rakennuttajalle viimeistään seitsemän (7) vuorokautta ennen tarjousajan päättymistä.

Epäselvyyksien johdosta mahdollisesti annetut lisäselvitykset tulee rakennuttaja toimitamaan kaikille urakkalaskentaan osallistuville urakoitsijoille. Muita lisätietoja ei katsota rakennuttajaa sitoviksi.

Helsingissä 24.03.2020
IdeaStructura Oy



Pauli Koli, Ins. (AMK)