

URAKKAOHJELMA



PÄIVÄYS 03.12.2025

PROJEKTI Vesikattojen kunnostustyöt liittyvine töineen

TILAAJA Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu

KOHDE Kiinteistö Ahjontie 7
Kiinteistö Pajukatu 2
Kiinteistö Marttilankatu 12

LAATIJA Jari Pullinen

Sisällys

1 RAKENNUSKOHTEET	4
Rakennuttaja / Tilaaja	5
2 URAKKAMUOTO	5
Suoritusvelvollisuuden laajuus	5
Maksuperuste	5
Urakkasuhteet	5
3 URAKAT JA NIIDEN SISÄLTÖ	5
Pääurakka	5
Sivu-urakat	6
Rakennuttajan hankinnat tai erillisurakat	6
4 TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA	6
Yhteistoimintaa koskevat ohjeet	6
Työaikataulu	6
Työmaajärjestelyt	7
Suunnitelmakatselmus	7
Erilliset katselmukset ja mittaukset	7
Luvat	7
Suunnitelmat ja niiden toimittaminen	7
Projektin tietopankki	8
5 LAATU	8
Laadunvarmistus	8
Urakoitsijan laadunvalvonta	8
Vaihtoehtoiset tuotteet	8
6 YMPÄRISTÖ	9
Ympäristön suojelu	9
Irrotettavat ainekset ja purkujäte	9
Lasi-, metalli- ja puuaines	9
Kojeet ja laitteet	9
Raivaus- ja purkujäte	9
Purkumateriaalin hyötykäyttö	9
Haitta-aineet	9
7 ASIAKIRJAT	9
Tarjouspyyntöasiakirjat	9
Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys	9
Asiakirjojen julkisuus	10
Rakennuttajan määrälaskenta	10
Sidotut määrät	10
8 URAKKA-AIKA	10
Töiden aloitus	10
Rakennusaika	10
Välitavoitteet	10
Työaika	10
Viivästyminen	11
9 VASTUUVELVOITTEET	11
Takuuaika	11
Urakoitsijan vakuudet	11

Vakuutukset.....	11
Rakennuttajan vakuudet	12
10 RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS	12
Urakkahinnan muodostuminen.....	12
Urakkahinnan maksaminen	12
Maksuerätaulukko.....	12
Erityiset maksuerät	12
Ensimmäinen maksuerä	12
Loppuerä	12
Sivu-urakoiden maksut.....	12
Maksuaika ja viivästyskorko	12
Hintasidonnaiset.....	12
Muutostyöt.....	12
Muutostyötarjous ja -hinnat.....	12
Yksikköhinnat.....	13
11 VALVONTA	13
Rakennuttajan organisaatio ja valtuudet	13
Rakennuttajan valvonta.....	13
Suunnittelijan laadunvalvonta.....	13
12 TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET	14
Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet.....	14
Työvoima.....	14
Kulkuluvat.....	14
Kirjaukset.....	14
Työmaakokoukset	14
Viranomaistarkastukset	14
13 VASTAANOTTOMENETTELY	14
Vastaanottotarkastus.....	14
Urakkasuorituksen tarkastus	15
Tarkastuskustannukset.....	15
Toimintakokeet	15
Luovutusasiakirjat (huoltokirja ym.)	15
Käytön opastus.....	15
14 ERIMIELISYYDET	15
Riitaisuusien ratkaiseminen	15
15 URAKOITSIJAN VALINTAPERUSTEET	15
Tarjouksen hylkääminen	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.
Vaihtoehtotarjoukset.....	15
16 TARJOUS.....	16
Tarjouksen muoto	16
Tarjoukseen liitettävät todistukset.....	16
Tarjousten avaaminen	16

1 RAKENNUSKOHTTEET

Rakennuskohde käsittää Keravalla sijaitsevien kolmen kiinteistön vesikatteiden sekä alus-

katteiden uusimisen.

- Ahjontie 7, 04260 Kerava
- Marttilankatu 12, 04260 Kerava
- Pajukatu 2, 04220 Kerava

Rakennuttaja / Tilaaaja

Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu
PL 123
04201 Kerava

Yhteyshenkilöinä

Kiinteistöpäällikkö Toni Ahlfors
040 318 2439
toni.ahlfors@kerava.fi

Projektipäällikkö Jari Pullinen
040 318 4470
jari.pullinen@kerava.fi

2 URAKKAMUOTO

Suoritusvelvollisuuden laajuus

Urakkamuotona on kiinteähintainen kokonaishintaurakka. Urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana. Urakkaan kuuluu vesikaton uusimisen detaljisuunnittelu ja suunnitelmien hyväksyttäminen etukäteen tilaajalla.

Pääurakoitsijalle kuuluvat YSE 1998 1-2§:n mukaiset pääsuoritusvelvollisuudet sekä sivuvelvollisuudet.

Pääurakoitsija vastaa YSE 1998 3-4§:n mukaisista työmaan johtovelvollisuuksista ja työmaapalveluista niiltä osin, kuin näitä ei ole erikseen rajattu pois tai lisätty.

Maksuperuste

Työt suoritetaan kokonaishintaurakkana.

Urakkasuhteet

Kaikki käytettävät aliurakoitsijat tulee hyväksyttää rakennuttajalla YSE 7§ mukaisesti. Ennen hyväksymistä pääurakoitsijan tulee esittää tilaajalle aliurakoitsijoiden tilaajavastuulain mukaiset tiedot (ks. kohta 0). Aliurakoitsijoiden hyväksyttäminen tapahtuu työmaakokouksissa tai urakan aloituskokouksessa.

Urakoiden ketjuttaminen on rajoitettu enintään kahteen yritykseen. Pääurakoitsija on velvollinen antamaan tiedot urakoiden ketjuttamisesta rakennuttajalle.

3 URAKAT JA NIIDEN SISÄLTÖ

Pääurakka

Kaikki suunnitelmissa esitetyt ja toiminnallisesti urakan kohteen valmistumista edellyttävät työt sisältyvät pääurakkaan lukuun ottamatta niitä töitä, jotka jäljempänä mainittujen urakka-asiakirjojen mukaan kuuluvat käyttäjän tai rakennuttajan hankintoihin. Pääurakkaan sisältyvät siis työmaan johtovelvollisuuksien ja työmaapalveluiden lisäksi kaikki ne työt, jotka ovat tarpeen rakennushankkeen valmiiksi saattamiseksi. Rakennuttaja ei toimita urakoitsijoille

hankkeeseen mitään urakoitsijoiden urakkasuorituksissa tarvittavia rakennustarvikkeita, laitteita tai koneita.

Urakkasuorituksen toteutuksen tavoitteena on, että kohde valmistuttuaan vastaa kaikilla osaluilla toiminnallisuudeltaan tilaajan sille asettamia tavoitteita ja vaatimuksia.

Pääurakoitsija toimii rakennuskohteessa rakennustyön turvallisuudesta vastaavana päätoteuttajana huolehtien ja vastaten siitä, että valtioneuvoston 1.6.2009 voimaan tullessa päätöksessä nro 205/2009 mainitut rakennuttajan turvallisuusasiakirjan ja päätoteuttajan rakentamista koskevat velvoitteet ja muut asiat otetaan huomioon.

Urakoitsija laatii ja hyväksyttää tarvittaessa viranomaisilla kohteen turvallisuutta koskevat viranomaisten vaatimat asiakirjat. Urakoitsija laatii työturvallisuussuunnitelmat ja työturvallisuusasiakirjan. Työ voidaan tehdä joko telinetyönä tai kattokaidetyönä. Urakoitsija antaa urakkatarjouksensa valitsemansa työn toteutustavan mukaisesti.

Rakennuttaja on laatinut hanketta koskevan rakennuttajan turvallisuusasiakirjan.

Suunnittelun aikaisena turvallisuuskoordinaattorina toimii projektipäällikkö ja rakentamisen aikaisena turvallisuuskoordinaattorina korjaustyön valvoja.

Sivu-urakat

Ei ole.

Rakennuttajan hankinnat tai erillisurakat

Ei ole.

4 TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA

Yhteistoimintaa koskevat ohjeet

Pääurakoitsija huolehtii eri urakoitsijoiden ja mahdollisten rakennuttajan erillishankintana tilaavien töiden ja työvaiheiden yhteensovittamisesta. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset.

Pääurakoitsijan on toimitettava suunnitelma työmaa-alueen järjestelyistä rakennuttajalle hyväksyttäväksi neljän viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoituksesta, kuitenkin viimeistään ennen työn aloittamista. Suunnitelmassa on erikseen esitettävä jätteiden ja purkujätteen käsittelyn suunnitelma, pölynhallintasuunnitelma, kosteudenhallintasuunnitelma sekä tilojenkäyttösuunnitelma.

Infotilaisuuden pitämisestä kiinteistön asukkaille ja käyttäjille sovitaan erikseen. Urakoitsijan tulee osallistua em. infotilaisuuteen.

Urakoitsijan työnaikainen tiedottaminen kiinteistön käyttäjille kuuluu urakkaan. Urakoitsijan tulee tiedottaa suunnitelluista töistä kaksi (2) viikkoa eteenpäin. Tiedotteet kiinnitetään yleisille ilmoitustauluille, ja niitä päivitetään viikoittain. Tärkeät kiinteistön käytettävyyteen liittyvät tiedotteet tulee jakaa kaikkien huoneistojen postiluukkuihin. Tiedotteet lähetetään tiedoksi sähköpostilla myös tiedoksi rakennuttajan projektipäällikölle ja kiinteistöpäällikölle. Tiedotevelvollisuuden laiminlyönnistä urakoitsija on velvollinen suorittamaan rakennuttajalle 200 € hyvityksen / laiminlyöty tiedotuskerta.

Urakoitsijan tulee järjestää kiinteistön käyttäjille esteetön ja turvallinen pääsy kiinteistön tiloihin korjaustöiden aikana. Kiinteistö on korjaustyön ajan asuinkäytössä.

Työaikataulu

Pääurakoitsijan on laadittava yhdessä aliurakoitsijoiden ja rakennuttajan kanssa YSE 5 §:n mukainen työaikataulu kolme (3) viikkoa ennen töiden aloittamista. Työaikatauluun on merkittävä aliurakoitsijoiden työt ja mahdolliset rakennuttajan erillishankinnat sekä välitavoitteet. Aikataulun toteutumista seurataan työmaakokouksissa ja tarvittaessa

pidettävissä erillisissä yhteistoimintakokouksissa. Työaikataulu hyväksytään yhteisesti noudatettavaksi, ja aikataulun tarkentumista lukuun ottamatta sitä voidaan muuttaa vain yhteisesti sopimalla työmaakokouksessa.

Työmaajärjestelyt

Tavanomaisen työmaan siivousveloitteen lisäksi pääurakoitsijan tulee huolehtia, että rakennustyön aikana työalueena mahdollisesti tarvittavat rakennusalueiden ulkopuoliset katu-, käytävä-, piha- yms. alueet pidetään siisteinä.

Kunkin urakoitsijan on myös huolehdittava työalueiden päivittäisestä siivoamisesta. Syntyvät jätteet lajitellaan päivittäin ja viedään jätelavan täytyttyä pois kiinteistöltä. Työskentelyalue tulee aidata asukkaiden käytössä olevista alueista.

Työmaan työjärjestelyistä sovitaan yksityiskohtaisesti työmaan aloituskokouksessa.

Urakoitsija saa käyttää urakan aikana kiinteistön yhteisessä tilassa sijaitsevaa Wc- tilaa. Urakoitsijalle luovutetaan kiinteistöstä tarvittavat tilat toimisto- / varastokäyttöön. Urakoitsijalle luovutettavat tilat luovutetaan rakennuttajalle siivottuna. Urakoitsija vastaa em. tilojen viikoittaisesta siivouksesta.

Suunnitelmakatselmus

Työmaa-aikaisten suunnitelmakatselmusten koollekutsujana toimii pääurakoitsija. Suunnitelmakatselmus pidetään tarvittaessa ennen työvaiheiden aloittamista suunnitelmavalmiuden toteamiseksi sekä suunnitelmien toimittamisesta sopimiseksi. Pääurakoitsija laatii suunnitelma-aikataulun, mikäli tarpeen, hankkeen alkuvaiheessa.

Mikäli urakoitsijalla on huomauttamista suunnitelmien suhteen (esimerkiksi työn aikana esille tulevat asiat), on urakoitsijan ilmoitettava siitä viipymättä rakennuttajalle ja suunnittelijalle suunnitelmien tarkentamista varten. Tilaaja varaa itselleen vähintään viisi (5) työpäivää suunnitelmien tarkentamiseen, eikä urakoitsijalla ole oikeutta esittää tälle ajalle lisääaikaa tai muitakaan vaateita tilaajalle.

Erilliset katselmuksiset ja mittaukset

Rakennuspaikalla pidetään tilaajan johdolla aloituskatselmus, jossa rakennusalue luovutetaan pääurakoitsijan käyttöön työn toteutusta varten. Katselmustilaisuuteen osallistuvat pääurakoitsijan ja rakennuttajan edustajat.

Muista katselmuksista sovitaan erikseen kuitenkin siten, että urakoitsijan tilatessa malli- ja asennustapakatselmuksia on tilaajalle varattava vähintään viisi (5) työpäivää aikaa valmistautua niihin.

Luvat

Kiinteistön Ahjontie 7 vesikaton uusinta vaatii rakennusluvan. Rakennuttaja hakee ko. hankkeelle rakennusluvan. Muiden kiinteistöjen vesikattojen uusiminen ei vaadi rakennuslupaa.

Työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta ja viranomaisten vaatimien ilmoitusten toimittamisesta huolehtii urakoitsija.

Suunnitelmat ja niiden toimittaminen

Rakennuttaja toimittaa Ahjontie 7:n osalta kustannuksellaan urakoitsijalle työmaatarpeisiin kaksi (2) sarjaa kopioita laadituttamistaan teknisistä asiakirjoista. Muilta osin suunnitelmat toimitetaan sähköisenä.

Aliurakka- ja hankintatarjouspyyntöihin tarvitsemiensa asiakirjojen kopiosarjat kustantaa urakoitsija. Tarvittavat piirustusten lisäsarjat voi urakoitsija kustannuksellaan tilata myös projektipäälliköltä.

Urakoitsijan laadittavaksi osoitetut suunnitelmat on mainittu teknisissä hankinta-asiakirjoissa.

Projektin tietopankki

Projektilla ei ole tietopankkia. Luovutusasiakirjat luovutetaan kahtena (2) paperisarjana ja sähköisessä muodossa pdf-formaatissa.

5 LAATU**Laadunvarmistus**

Pääurakoitsijan on laadittava ja hyväksyttävä tilaajalla työmaata koskeva kohdekohtainen laatusuunnitelma ennen työmaan aloituskokousta. Suunnitelmaa täydennetään työn kuluessa.

Työmaa - / laatusuunnitelman tulee sisältää seuraavat osiot

- työmaan laatusuunnitelmat
- työmaan turvallisuussuunnitelma
- nostosuunnitelma
- työmaasuunnitelma
- kosteudenhallintasuunnitelma
- tulityösuunnitelma
- tulitöiden valvontasuunnitelma
- jäte- ja ympäristösuunnitelma
- viranomaisten vaatimat töiden aloitus-, työsuojelu-, melu- ympäristöilmoitukset ja muut mahdolliset ilmoitukset.

Kunkin urakoitsijan on laadittava omaa työtään koskeva työmaan laatusuunnitelma. Lisäksi urakoitsijan on toimitettava viranomaisen edellyttämään laadunvarmistusselvitykseen tarvittavat tiedot.

Rakennustuotteiden kelpoisuuden toteamisen ja rakennusvalvonnan vaatiman vakuutuksen antamisen edellytyksenä on se, että urakoitsija kokoaa kaikki tarvittavat asiakirjat ja allekirjoittaa etukäteen vastaavan vakuutuksen, jossa tämä toteaa, että tuote täyttää suunnitteluasiakirjoissa määritetyt, kansalliset rakennusmääräykset täyttävät tekniset vaatimukset.

CE-merkintä on oltava vähintään kaikilla niillä rakennustuotteilla, jotka kuuluvat harmonisoidun tuotestandardin piiriin. Pääurakoitsija vastaa siitä, että CE-merkittyjä rakennustuotteita käytetään. Kaikki viranomaishyväksyntää varten tarvittavat CE-merkintöihin liittyvät asiakirjat tulee toimittaa tilaajalle suomenkielisinä. CE-merkittyjen tuotteiden kelpoisuuden ja suunnitelmien mukaisuuden osoittamisesta vastaa pääurakoitsija.

Urakoitsijan laadunvalvonta

Urakoitsijan on valvottava oman ja aliurakoitsijoidensa työnjohdon ja työvoiman osaamista ja työsuoritusta sekä työtuloksen vaatimustenmukaisuutta. Urakoitsijan on myös valvottava hankintojen ja aliurakoitsijoiden rakennusvaiheiden kelvollisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

Vaihtoehtoiset tuotteet

Halutessaan käyttää asiakirjoissa mainittujen rakennustuotteiden asemasta muita tuotteita urakoitsijan on hankittava vaihdolle etukäteen rakennuttajan hyväksyminen. Vaihtoehtoisten tuotteiden käytössä on huomioitava vaade tuotteiden vaatimuksien täyttämisestä.

6 YMPÄRISTÖ

Ympäristön suojele

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.

Pääurakoitsijan on laadittava työmaata koskeva suunnitelma, jossa esitetään toimenpiteet tilaajan ympäristöä koskevien vaatimusten täyttämiseksi. Suunnitelmiin sisältyy pölynhallintasuunnitelma.

Työmaan ulkopuolista melua aiheuttavat työvaiheet on suoritettava kohdassa 8 määrättyä aikana.

Irrotettavat ainekset ja purkujäte

Lasi-, metalli- ja puuaines

Lasi-, metalli- ja puuainekset poiskuljetuksineen, jäteveroineen ja kaatopaikkamaksuineen kuuluvat urakoitsijalle, pois lukien kiinteistöjen nykyiset kattosillat ja turvakiskot ja lumiesteet. Tilaaja varaa itselleen oikeuden hyödyntää em. purettavavia rakennusosia. Purettavien rakennusosien hyödyntäminen sovitaan työmaan aloituskatselmuksessa ja tilaajan valitsemien rakennusosien irrotus ja siirto kiinteistön piha-alueelle sisältyy urakkaan. Tilaaja siirtää kustannuksellaan em. varusteet omaan varastoonsa.

Kojeet ja laitteet

Ei tässä urakassa.

Raivaus- ja purkujäte

Muut purettavat rakennusosat sekä raivaus ja purkujäte poiskuljetuksineen, jäteveroineen ja kaatopaikkamaksuineen kuuluvat urakoitsijalle.

Purkumateriaalin hyötykäyttö

Tässä kohteessa ei hyväksytä vanhan purkumateriaalin käyttämistä.

Haitta-aineet

Mikäli kohteesta löytyy muita haitta-aineita kuin, mitä asiakirjassa on mainittu, tulee siitä välittömästi informoida rakennuttajaa. Haitta-aineiden käsittely on tällöin urakoitsijalle laskutettavaa lisä-/muutostyötä.

7 ASIAKIRJAT

Tarjouspyyntöasiakirjat

Urakan kaikki hankinta-asiakirjat

Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys

Urakkasopimus laaditaan pääurakan osalta urakkasopimuslomakkeelle RT 80260. Sopimus katsotaan syntyneeksi sopimuksen allekirjoituksella tai erillisellä kirjallisella tilauksella.

Urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660 (viittauksissa on käytetty lyhennettä YSE).

Urakkasopimukseen liitetään

- urakkatarjousneuvottelun pöytäkirja
- tarjouspyyntökirje ja tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäselvitykset
- tämä urakkaohjelma liitteineen

- YSE 1998
- harmaantalouden torjunnan asiakirja
- tarjous
- rakennustyön työturvallisuusasiakirja
- asiakirjaluettelossa mainitut tekniset suunnitelma-asiakirjat
- asiakirjaluettelossa mainitut piirustukset.
- Näiden asiakirjojen pätevyysjärjestys on edellä olevan mukainen.

Asiakirjojen julkisuus

Tähän hankintaan ja sitä koskeviin asiakirjoihin sovelletaan julkisuuslakia (621/1999).

Rakennuttajan määrälaskenta

Urakkasuoritus käsittää asiakirjoissa määritetyt työt kokonaisuudessaan.

Yksikköhintojen mukaiset määrät todetaan työn edetessä tehtävissä katselmuksissa. Urakoitsija on veloitettu pitämään kirjaa yksikköhintaisista työsuorituksista. Tehtäessä yksikköhintaisia töitä tulee niiden tekemisestä ilmoittaa välittömästi rakennuttajalle.

Sidotut määrät

Urakkaan sidotut yksikköhintaiset työt on esitetty rakennusselostuksen liitteenä.

8 URAKKA-AIKA**Töiden aloitus**

Työt saadaan aloittaa, kun urakkasopimus on allekirjoitettu tai kun rakennuttaja on antanut kirjallisen luvan töiden ja hankintojen aloittamiselle.

Töiden alustava aloitus: kevät 2026. Marttilankatu 12:n kiinteistön yhdessä rakennuksessa toimii päiväkotia. Ko. rakennuksen vesikatteen uusiminen tulee tapahtua päiväkodin kesän kiinniolon aikana (alustavasti kesä-heinäkuussa)

Rakennusaika

Työt tehdään ensisijaisesti vuonna 2026. Työ tehdään kiinteistö kerrallaan valmiiksi. Saatujen tarjousten hintatasosta riippuen tilaaja varaa oikeuden siirtää tarvittaessa Pajukatu 2:n vesikaton saneeraustyön vuodelle 2027. Tällöin ko. siirtyvän urakan osalta urakkasummaa tarkistetaan rakennuskustannusindeksi muutosta vastaavasti. (rakennuskustannusindeksi kesäkuu 2026 / urakan toteutusajan rakennuskustannusindeksi)

Välitavoitteet

Ei ole.

Työaika

Maksimi työaika on kiinteistöittäin seuraava:

- Ahjontie 7, 8 viikkoa
- Marttilankatu 12, 6 viikkoa
- Pajukatu 2, 4 viikkoa

Viivästyssakkoon vaikuttava työaika kirjataan sopimukseen arkipäiviksi ma – pe. Työpäiviä eivät ole pyhäpäivät eivätkä rakennusalan työehtosopimuksen mukaiset vapaapäivät.

Työmaalla noudatetaan säännöllisenä työaikana yksivuorotyötä (ma-pe). Työaikaa on klo 7.00–18.00 ja melua aiheuttavat työt on tehtävä klo 8.00–18.00 välisenä aikana.

Mikäli tästä halutaan poiketa, asia on otettava esiin urakkaneuvotteluissa tai työmaakokouksessa.

Viikonlopputöitä voidaan tehdä vain erikseen etukäteen sopimalla ja asukkaita em. työstä tiedottaen. Asukkaita täytyy tiedottaa em. viikonlopputöistä vähintään kolmea päivää aiemmin.

Viivästyminen

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisesta ajankohdasta peritään viivästyssakkoa kultakin työpäivältä kuitenkin enintään 50 työpäivältä. Viivästyssakon määrä työpäivältä on arvonlisäverottomasta urakkahinnasta laskettuna YSE-98:sta *poikkeavasti* seuraava:

- yksittäisen kiinteistön valmistumisen viivästyessä 500 € / alkava viikko.

9 VASTUUVELVOITTEET

Takuuaika

Takuuaika on rakennuskohteen vastaanottotarkastuksesta lukien seuraava:

urakassa 24 kuukautta.

Erilliset takuutodistukset tulee luovuttaa rakennuttajalle viimeistään vastaanotto-tarkastuksessa.

Asennettujen tuotteiden YSE 98:n mukaista takuuta pidemmät takuutodistukset luovutetaan kirjallisena suoraan materiaalitoimittajalta rakennuttajalle.

Urakoitsijan vakuudet

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

a) rakennusajan vakuudeksi laskettuna arvonlisäverottomasta urakkahinnasta pääurakassa 10 %. Vakuuden on oltava voimassa 3 kk yli rakennusajan

b) takuuajan vakuudeksi laskettuna arvonlisäverottomasta urakkahinnasta pääurakassa 2 %. Vakuuden on oltava voimassa 3 kk yli takuuajan.

Tarjoajan on ilmoitettava *tarjouskaavakkeessa* annettavan vakuuden laatu ja antajayhteisö. Ulkomaisen vakuuden antajaksi hyväksytään vain sellainen yhteisö, jolla on valtuutettu edustaja Suomessa. Vakuussitoumuksen on oltava suomenkielinen.

Vaihtoehtoisesti voidaan rakennusajan vakuus korvata ns. "takapainotteisella" maksuerätaulukolla.

Vakuutukset

Pääurakoitsija ottaa rakennuskohteelle YSE 38 §:n mukaisen rakennustyövakuutuksen koko rakennustyön osalta. Vakuutus tulee ottaa rakennuttajan nimiin ja sen tulee joka hetki vastata vähintään rakennuskohteen senhetkistä tyyttä arvonlisäverollista arvoa.

Rakennustyövakuutuksen suuruus on urakan arvonlisäverollinen urakkahinta.

Vakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 0,5 % pääurakoitsijan urakkahinnasta. Omavastuun osuus on urakoitsijan kustannus.

Jokaisella työmaalla toimivalla urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus, jonka korvaussumma on minimissään 500.000 €.

Tilaajan vakuutuksena on kiinteistön täysarvovakuutus lisättynä vakuutusyhtiön korjaustöille edellyttämällä lisävakuudella.

Rakennuttajan vakuudet

Rakennuttaja ei aseta vakuuksia.

10 RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS**Urakkahinnan muodostuminen**

Tarjoushinta annetaan hankinta-asiakirjoista löytyvällä tarjouserittelylomakkeella sis. Alv 25,5 %.

Urakkahinnan maksaminen**Maksuerätaulukko**

Urakkasopimukseen liitetään ao. urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa laadittu työn edistymisen mukainen kiinteistökohtainen maksuerätaulukko. Maksuerät laaditaan taulukon muotoon, ja maksuerien kertymän tulee olla arvonlisäverollisen urakkasumman suuruinen. Jokaiseen maksuerään tulee sisältyä sekä tarvikkeiden hankinta että asennus.

Erityiset maksuerät

Erityisiä maksueriä ei aseteta.

Ensimmäinen maksuerä

Ei kirjauksia.

Loppuerä

Kiinteistöjen viimeinen maksuerä (loppuerä) on vähintään 15 % ko. kiinteistön urakkahinnasta. Maksuerä maksetaan, kun urakka on vastaanotettu ja takuuajan vakuudet sekä luovutusasiakirjat (sisältäen käyttö- ja huolto-ohjeet) on luovutettu rakennuttajalle ja vastaanottotarkastuksessa havaitut ja ilmoitetut puutteet on hyväksytysti korjattu.

Sivu-urakoiden maksut

Ei tässä urakassa.

Maksuaika ja viivästyskorko

Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan, kun lasku on esitetty rakennuttajalle ja vastaava sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi. Tilaaajan nimeämä valvoja toteaa, milloin maksuerän perusteena oleva työvaihe on tehty.

Laskut maksetaan 14 vuorokauden kuluessa tarkastamisesta. Jos rakennuttaja ei ole määräaikaan mennessä täyttänyt maksuvelvollisuuttaan, hän maksaa urakoitsijalle sanotun määräajan ylittäneeltä ajalta maksamattomalle määrälle lasketun korkolain kulloinkin voimassaolevan vuotuisen viivästyskoron maksun tapahtumiseen saakka.

Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästymisestä on vastuussa urakoitsija. Tilaaajalla on oikeus keskeyttää laskujen maksu, jos urakoitsijan tilaajavastuutiedoissa on ko. laskun eräpäivänä puutteita.

Hintasidonnaiset

Urakkahinta on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta.

Muutostyöt

Muutostyötarjous ja -hinnat

Lisä- ja muutostöissä noudatetaan YSE 98:stä poikkeavaa menettelyä. Urakoitsija on velvollinen toteuttamaan tilaaajan vaatimat lisä- ja muutostyöt, elleivät ne muuta oleellisesti

urakoitsijan suoritusta toisen luonteiseksi. Urakoitsijalla on mahdollisuus kieltäytyä lisä- ja muutostöiden suorittamisesta, mikäli lisä- ja muutostyöt täyttävät seuraavia ehtoja:

- Tekninen suoritustapa muuttuu niin, ettei urakoitsijalla ole sopivaa kalustoa tai henkilöstöä työn suorittamiseen.
- Jos suoritusaika pitenee työn ja siihen liittyvien hankintojen takia olennaisesti, yhteensä 30 työpäivää.
- Jos urakkahinta lisääntyy yli 30 %:lla.

Tilaaaja on velvollinen merkitsemään toteutuspiirustuksiin nuolimerkinnoin sopimuspiirustuksiin tehdyt muutokset.

Ellei muutoksen tai lisäyksen hinnasta sovita, lisä- ja muutostyöt tehdään omakustannushinnalla.

Urakoitsijan velvollisuutena on ylläpitää ajantasaista koontilistaa lisä- ja muutostöistä, joka tulee esitellä työmaakokouksessa tilaajalle. Koonnista tulee ilmetä hyväksytyt, hylätyt ja tarjotut lisä- ja muutostyöt.

Yleiskustannuslisä omana työnä suoritettuna on 12 % ja aliurakkana suoritetuissa töissä 6 %. Yleiskustannuslisä lasketaan muutoksesta aiheutuvien lisäysten ja vähennysten erotukselle. Sosiaalikulut korvataan toimialalla yleisesti hyväksytyn sosiaalikuluprosentin mukaisesti. Näitä menettelyjä sovelletaan myös hyvityksissä.

Kiinteähintaisten lisä- ja muutostyötarojen tulee sisältää käyttö- ja yhteiskustannukset.

Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset (Talo 80, 8-9 litterat) ja urakoitsijan yleiskulut huomioidaan vain, mikäli urakoitsija pystyy todentamaan kyseisten kustannuksien muuttuneen lisä- ja muutostöissä. Kuitenkaan yli 8 %:n 8-9 litteran kustannuksia työn arvosta ei hyväksytä.

Yksikköhinnat

Urakkasopimukseen liitetään urakkasopimuksen laadintavaiheessa tarkistettava yksikköhintaluettelo, jonka mukaisin hinnoin ja periaattein mahdolliset muutostyöt suoritetaan. Yksikköhintojen tulee sisältää yleiskustannuslisä kaikkineen urakoitsijan katteineen ja kuluineen. Yksikköhintaluettelo on tarjouspyyntöasiakirjojen liitteenä.

11 VALVONTA

Rakennuttajan organisaatio ja valtuudet

Urakkasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättävät urakkasopimuksessa nimetyt henkilöt.

Rakennuttajan valvonta

Rakennuttaja suorittaa laadunvalvontaa YSE 98 60 - 62 §:n mukaisesti.

Rakennuttaja asettaa työmaata valvomaan rakennustöiden valvojan. Rakennustöiden valvoja toimii osapäiväisenä paikallisvalvojana. Valvojan tehtävät määräytyvät valvonnan tehtäväluetteloa RT 16–11121 soveltaen. Valvonnan suoritusta varten viimeistään työmaan aloituspalaverissa laaditaan erillinen valvontasuunnitelma, jossa on esitetty valvonnan tarvitsemat dokumentit ja yhteystiedot. Lisäksi sovitaan malli- ja asennustapatarkastuksista.

Suunnittelijan laadunvalvonta

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

12 TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET

Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet

Pääurakoitsijalla tulee olla osoitettuna työmaan käyttöön vastaava työnjohtaja, jolta vaaditaan riittävä kokemus korjausrakennustöissä.

Kunkin pääurakoitsijan aliurakoitsijan ja sivu-urakoitsijan tulee nimetä työmaasta vastuussa oleva työnjohtajansa. Pääurakoitsijalla tulee olla työmaalla vastaavan työnjohtajan lisäksi riittävä määrä ammattitaitoista työnjohtoa.

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

Pääurakoitsijan tulee nimetä tiedottamisesta vastaava henkilö.

Työmaan hallintokielenä on suomi. Mikäli työmaalla työskentelee ulkomaalaisia työntekijöitä, pääurakoitsijan on varmistettava, että työmaalla löytyy työnjohtoa, joka osaa suomen lisäksi ulkomaalaisen työntekijän kieltä. Työmaalla tulee olla koko ajan paikalla suomenkieltä taitava työhön osallistuva työnjohtaja. Em. työnjohtovelvoitteen mahdollisesta laiminlyönnistä urakoitsija on velvollinen suorittamaan rakennuttajalle 200 € hyvityksen / työpäivä.

Työvoima

Työaikataulun laadinnan yhteydessä urakoitsijat ilmoittavat työvoimasuunnitelmansa rakennuttajalle. Suunnitelman toteutumasta raportoidaan työmaakokousten yhteydessä.

Pääurakoitsija vastaa työvoiman perehdyttämisestä. Pääurakoitsijan on varmistettava, että työvoiman käyttö tapahtuu Suomen lainsäädännön mukaisesti.

Kulkuluvat

Kulkulupien, kulunseurannan ja kuvallisten henkilökorttien käyttö on pakollista voimassa olevan lainsäädännön ja yleisohjeiden mukaisesti. Pääurakoitsija vastaa työmaan henkilöluettelon laatimisesta ja päivittämisestä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti.

Kulkuluvattomista henkilöistä mahdollisesti aiheutuvista sakoista vastaa pääurakoitsija.

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.

Työmaakokoukset

Työmaakokouksia pidetään noin 1 - 2 kertaa kuukaudessa. Kokoustilana käytetään kiinteistön tiloja tai urakoitsijan työmaatoimistoa.

Viranomaistarkastukset

Urakoitsijoiden on pidettävä rakennustyön tarkastusasiakirjaa.

Pääurakoitsija toimii viranomaisluvan osalta vastuullisena urakoitsijana, päätoteuttajana ja hoitaa sekä vastaa tarvittavien viranomaistarkastuksien suorittamisesta.

13 VASTAANOTTOMENETTELY

Vastaanottotarkastus

Vastaanottotarkastus suoritetaan YSE 98:n mukaisesti.

Käyttäjien huomautukset tarkistetaan yhteistyössä rakennuttajan edustajan kanssa viimeistään vastaanottotarkastuksessa.

Urakoitsija tekee itselle luovutuksen, jonka jälkeen urakoitsija ilmoittaa rakennuttajalle kirjallisesti kohteen olevan vastaanottovalmis ja pyytää vastaanoton ennakkotarkastusta, joka suoritetaan vähintään kaksi (2) viikkoa ennen varsinaista rakennuskohteen vastaanottotarkastusta. Pyytäessään vastaanoton ennakkotarkastusta urakoitsijan tulee toimittaa rakennuttajalle urakoitsijan suorittaman itselle luovutuksen pöytäkirjat virhe- ja puutelistoineen. Vastaanottotarkastuksessa rakennuskohteen tulee olla täysin valmis käyttöön otettavaksi.

Urakkasuorituksen tarkastus

Välitavoitteiden osalta tehtyt osavastaanotot tai valmiuskatselmukset eivät vaikuta koko urakan vastaanottoon.

Tarkastuskustannukset

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

- ensimmäinen jälkitarkastus: veloituksetta
- toinen jälkitarkastus: 500 eur
- enemmän jälkitarkastukset: 1000 eur/kpl.

Toimintakokeet

Urakoitsijoiden on ennen vastaanottokatselmusta suoritettava laatimansa luovutusvaiheen aikataulun mukaisesti asiakirjojen mukaiset toimenpiteet koskien toimintakokeita ja niiden valmistelua, mikäli urakka tällaisia sisältää.

Luovutusasiakirjat (huoltokirja ym.)

Urakoitsijan on luovutettava rakennuttajan laatiman listan mukaiset luovutusasiakirjat viimeistään vastaanottotarkastuksessa.

Urakoitsijan on toimitettava huoltokirjassa sähköisesti ja kirjallisesti käyttö- ja huolto-ohjeet, materiaalityöt sekä värisävykoodit viimeistään vastaanottotarkastuksessa.

Rakennustyön tarkastusasiakirjan on tarvittavin tarkastusmerkinnöin varustettuna oltava vastaanottotarkastuksessa luovutettavissa.

Käytön opastus

Urakoitsijoiden tulee tarvittaessa järjestää opastus rakennuksen käyttöhenkilökunnalle.

14 ERIMIELISYYDET

Riitaisuuksien ratkaiseminen

Tästä sopimuksesta aiheutuvat riidat ratkaistaan lopullisesti välimiesmenettelyssä Keskuskaupakamarin välimiesmenettelysääntöjen mukaisesti. Välimiesoikeus on yksijäseninen ja välimiesmenettely käydään Helsingissä suomen kielellä.

15 URAKOITSIJAN VALINTAPERUSTEET

Vaihtoehtotarjoukset

Urakoitsija voi antaa urakkatarjouspyynnön mukaisesti rinnakkaistarjoukset työn toteuttamisesta telinetyönä ja työn toteuttamisesta kattokaidetyönä.

16 TARJOUS

Tarjouksen muoto

Tarjous on annettava tarjouspyynnön liitteenä olevalla tarjouslomakkeella tarjouspyynnön mukaisesti jaoteltuna ja muita ohjeita noudattaen viimeistään tarjouspyynnössä mainittuun aikaan mennessä. Urakkatarjouksen tulee olla sitovana voimassa vähintään kolme kuukautta viimeisestä jättöajankohdasta laskien, tai kunnes urakkasopimus urakan suorittamisesta on allekirjoitettu.

Tarjoukseen liitettävät todistukset

Hankintaan sovelletaan tilaajavastuulakia (1233/2006), ja tarjoajalta edellytetään sen ehtojen täyttämistä. Asian varmistamiseksi tarjoajan on liitettävä tarjoukseen Vastuu Group -palvelun voimassa oleva Luotettava Kumppani -raportti tai muu vastaava todistus. Todistuksesta on käytävä ilmi tilaajavastuulain (1233/2006) edellytysten täyttyminen. Mikäli selvityksiä ei ole toimitettu tarjouksessa tai käy ilmi, ettei pyydettyjen todistusten ja selvitysten mukaisia asioita

Tarjousten avaaminen

Urakkatarjousten avaamistilaisuus ei ole julkinen.

Keravalla 03.12.2025

Jari Pullinen, RI projektipäällikkö

Kiinteistö Oy Nikkarinkruunu

+358 40 318 4470, jari.pullinen@kerava.fi