



UTAJÄRVEN YLÄKOULU JA LUKIO

KVR-URAKKA

URAKKAOHJELMA

27.11.2023



1 YLEISTÄ URAKKAOHJELMASTA

Tämä urakkaohjelma on laadittu Utajärven kunnan koulun uudisrakennushankkeen KVR-urakkaa varten. Urakkaohjelma liitetään KVR-urakkaa koskevaan tarjouspyyntöön ja siirretään vastaavasti osaksi urakkasopimusta.

Kun tässä urakkaohjelmassa käytetään nimitystä "urakoitsija", tarkoittaa se KVR-urakoitsijaa. KVR-urakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana, jolle alistetaan kaikki rakennuttajan osoittamat muut hankinnat.

2 TIETOJA RAKENNUSHANKKEESTA

2.1.1 Rakennuskohde

Rakennuskohde: Utajärven Yläkoulu ja Lukio

Osoite: Laitilantie 8, 91600 UTAJÄRVI

2.2 Laajuustietoja

Tiloilta vaadittavat tehokkaat neliömetrit on määritelty laskenta-aineistossa mukana olevaan tilaohjelmaan.

2.3 Rakennuspaikkaan tutustuminen

Rakennuttaja edellyttää, että KVR-urakoitsija on tutustunut rakennuspaikkaan ennen tarjouksen antamista eikä KVR-urakoitsijalla ole tältä osin oikeutta myöhemmin vedota urakka-asiakirjojen mahdollisiin puutteellisuuksiin. Urakka-alue on esitettyä viitesuunnitelmien asemapiirroksessa.

2.4 Rakennuttaja

Nimi: Utajärven Kunta

Yhteyshenkilö: Petri Leskinen

Sähköposti: petri.leskinen@utajarvi.fi

2.5 Rakennuttajakonsultti

Procomo Oy

yhteyshenkilö: Harri Peipinen

puhelin: 040 5229005

Sähköposti: harri.peipinen@procomo.fi

2.6 Suunnittelijat

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

Toteutetaan osana KVR-urakkaa

Rakennesuunnittelu

Toteutetaan osana KVR-urakkaa

LVIA-tekkinen suunnittelu

Toteutetaan osana KVR-urakkaa

Sähkösuunnittelu

Toteutetaan osana KVR-urakkaa

Akustiikkasuunnittelu

Toteutetaan osana KVR-urakkaa

Geotekkinen suunnittelu / pohjatutkimukset ja perustamistapalausunto

Nimi: RMP-Service Oy

Yhteyshenkilö: Ismo Immonen

Puhelin: 050 469 9640

Sähköposti: ismo.immonen@rmp-service.fi

3 HANKKEEN URAKKAMUOTO JA MAKSUPERUSTE

3.1 Urakkamuoto

Urakkamuotona on kiinteähintainen KVR-urakka (kokonaisvastuurakentaminen eli ns. avaimet käteen – toimitus). KVR-urakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana ja lainsäädännön mukaisena päätoteuttajana. Urakoitsija vastaa kohteen suunnittelemisesta ja toteuttamisesta sekä niihin liittyvästä kokonaiskoordinoinnista mukaan lukien rakennusluvan haku ja lupamaksu. Urakoitsija ottaa hallittavakseen ja vastattavakseen työmaa-alueen heti, kun urakkasopimus on allekirjoitettu.

Kohteen suunnittelussa ja toteutuksessa noudatetaan lähtökohtaisesti koulurakennuksen RT-suunnitteluohjeistuksia sekä asiakirjoja, joihin em. RT-ohjekorteissa viitataan. Rakennuttaja on lisäksi laatinut tarjouspyynnön mukana lähetetyn aineiston, jolla tarkennetaan rakennuskohteen laadullisia, teknisiä ja toiminnallisia vaatimuksia.

Lisäksi noudatetaan soveltuvin osin yleisiä suunnittelu- ja rakentamishojeita. Urakoitsija vastaa siitä, että kaikki toiminnot, järjestelmät ja laitteet suunnitellaan voimassa olevien Suomen lakien ja asetusten sekä hyvän rakentamistavan mukaisesti.

Urakoitsijalta, jolta tarjous on pyydetty, edellytetään kohteen suunnittelun- ja rakentamisen osalta erityistä osaamista KVR-periaatteen mukaisesti. Urakoitsijalla on oikeus tarjota rakennuttajan arvioitavaksi ja harkittavaksi parhaaksi katsomansa tekniset ja toiminnalliset ratkaisut toimivan, turvallisen ja terveellisen koulurakennuskokonaisuuden toteuttamiseksi.

3.2 Päätoteuttajan vastuu ja rakennustyön turvallisuus

Rakennustyössä on noudatettava kohteeseen laadittua, tarjouspyynnön liitteenä olevaa rakennuttajan turvallisuusasiakirjaa. Pääurakoitsijan, joka ohjaa ja valvoo rakennushanketta, on huolehdittava siitä, että kaikki urakoitsijan tähän työmaahan liittyvät Valtioneuvoston asetuksen 205/2009 rakennustyön turvallisuutta koskevat määräykset tulevat hoidetuiksi.

Pääurakoitsija laatii ja hyväksyttää viranomaisilla kohteen työturvallisuutta koskevat viranomaisten vaatimat asiakirjat ja laatii työturvallisuussuunnitelmat. Työmaan turvallisuutta on seurattava ja ylläpidettävä viikoittaisilla TR-mittauskierroksilla, jonka mittauksista on pidettävä ajan tasalla olevaa asiakirjaa työmaalla nähtävänä. Sattuneista tapaturmista, vaaratilanteista ja materiaalivahingoista pääurakoitsija raportoi rakennuttajalle ja hankkeen rakennuttajakonsultille.

Ennen töiden aloittamista työmaan johtovelvollisuuksista vastaava pääurakoitsija nimeää työmaalle työsuojelun vastuuhenkilön ja hänelle tarvittaessa sijaisen, jotka huolehtivat työmaan turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisesta osapuolten välisestä yhteistoiminnasta, tiedonkulun järjestämisestä, toimintojen yhteen sovittamisesta ja työmaa-alueen järjestyksestä ja siisteydestä.

Kukin urakoitsija on velvollinen ennen töiden alkua kirjallisesti nimeämään työmaalle oman työturvallisuudesta vastaavan henkilön, joka huolehtii ko. urakoitsijan työturvallisuusvelvoitteista, toimii yhteyshenkilönä työturvallisuusasioissa ja tiedottaa työturvallisuusasioista urakoitsijan työntekijöille.

3.3 Maksuperuste

Urakan maksuperusteena on kiinteä kokonaishinta ilman indeksisidonnaisuutta, joka maksetaan urakkasopimuksessa määritellyn kiinteän maksuerätaulukon mukaisesti.

3.4 Urakkasuhteet

Urakoitsijalle varataan kohteen toteuttamista varten työmaa-alue, jonka sisällä urakoitsijan tulee työsuorituksensa hoitaa. Rakennuttaja on sopimussuhteessa vain KVR-urakoitsijaan, jonka alaisuudessa kohteen suunnittelijat ja aliurakoitsijat toimivat.

Urakoitsija ei ilman rakennuttajan suostumusta ole oikeutettu siirtämään toiselle henkilölle tai toiminimelle urakkaa tai sen osaa. Kaikki aliurakoitsijat ja työn suorittajat on hyväksyttävä rakennuttajalla. Rakennuttajalla on oikeus olla hyväksymättä aliurakoitsijaa tai työn suorittajaa, mikäli sille on perusteltu syy. Urakoitsija vastaa aliurakoitsijansa toiminnasta ja työstä kuten omastaan.

4 URAKAN LAAJUUS

4.1 KVR-urakka

KVR-urakka käsittää kaikki kohteen toteuttamiseksi tarvittavat työt ja toimet. KVR-urakka kattaa uuden koulurakennuksen rakentamisen käyttövalmiiseen kuntoon piha- ja aluetöineen sekä sen lähialueille liittymiseksi tarvittavat rakenteet.

Rakennuttaja on laatinut työn pohjaksi asiakirjat, jossa kuvataan hankkeen perusvaatimukset ja laatutaso. KVR-urakoitsija valitsee omat suunnittelijat ja vastaa kaikista suunnittelukustannuksista. Rakennuttajan teettämä alustava pohjatutkimus ja perustamistapalausunto ovat mukana urakkalaskentamateriaalissa. KVR-urakoitsija teettää tarpeelliseksi katsomansa lisätutkimukset ja tarkistaa pohjatutkimusaineiston.

KVR-urakoitsija tarkistaa uudisrakennuksen alle jäävät tekniset installaatiot ja suorittaa niiden mahdolliset siirrot kustannuksellaan.

KVR-urakkaan sisältyvät YSE 98 2 §, 3 § ja 4 §:n mukaiset sivu-, työmaapalvelu- ja työmaan johtovelvollisuudet. Rakennuttamis- ja valvontatehtävät kustantaa rakennuttaja, muista rakennuttajakustannuksista vastaa KVR-urakoitsija.

Töiden tekemisessä on huomioitava, että rakennus on sisäilmastoluokkaa S2, puhtausluokkaa P1 ja materiaaliluokkaa M1 (Materiaalivaatimus käsittää rakennustarvikkeet, pintamateriaalit, aluskäsittelyt, kiinnitys- ja tiivistysaineet jne.).

P1-puhtausluokka vaatimukset on esitetty RT-kortissa: Sisäilmastoluokitus 2008 RT 07-10946.

Rakennuttajan asettamat sisäilmastotavoitteet ja niihin pääsemiseksi suunnitellut ratkaisut esitellään ja niitä seurataan työmaan käynnistyessä pidettävissä kokouksissa ja palavereissa.

4.2 Suunnitelmien hyväksyttäminen

KVR-urakoitsijan on hyväksyttävä suunnittelijansa ja aliurakoitsijansa rakennuttajalla.

Suunnitelmakatselmus pidetään ennen urakkasopimuksen tekemistä ja tarvittaessa myös ennen työvaiheiden aloittamista suunnitelmavalmiuden toteutukseksi sekä suunnitelmien toimittamisesta sopimiseksi.

KVR-urakoitsija laatii suunnitelma-aikataulun, johon tulee merkitä ajankohdat suunnitelmakatselmuksille ja rakennuttajan hyväksynnöille. Suunnitelmat on hyväksyttävä ennen töiden aloittamista rakennuttajalla. Rakennuttajalla on kaksi viikkoa (2) aikaa tarkistaa suunnitelmat, jonka jälkeen KVR-urakoitsija voi olettaa suunnitelmat hyväksytyiksi.

Urakoitsijan tulee hyväksyttää ainakin seuraavat suunnitteluvaiheet rakennuttajalla:

- Rakennuslupakuvat
- Työpiirustukset

Urakoitsijan tulee tuoda esille, mikäli hyväksyttäväksi esitetty suunnitelma poikkeaa hankkeen urakka-asiakirjoista.

Lisä- ja muutostyö tai lisäsuunnittelutehtävät tulee aina hyväksyttää rakennuttajalla kirjallisesti. Lisätöitä, joita ei ole kirjallisesti tilattu, ei makseta. Rakennuttajan hyväksyntä ei vähennä KVR-urakoitsijan vastuuta.

4.3 Sivu-urakat

Hankkeessa ei ole erillisiä sivu-urakoita.

4.4 Rakennuttajan tai käyttäjän hankinnat

Rakennuttaja voi toteuttaa hankkeessa kustannuksellaan omia erillishankintoja, jotka voidaan sisällyttää KVR-urakoitsijan hankinta- ja toteutusvastuulle. Mikäli KVR-urakoitsijan hankinta- tai toteutusvastuulle sisällytetään rakennuttajan omia erillishankintoja, vaikutukset KVR-urakoitsijan urakkahintaan- ja aikaan käsitellään lisä- ja muutostyömenettelyn mukaisesti.

Lisäksi rakennuttaja voi teettää halutessaan erillisurakoitaan, jotka alistetaan KVR-urakoitsijalle normaalin alistamissopimuksen mukaisesti. Tällaisia erillisurakoita voivat olla muun muassa:

- irtaimisto-, varuste- ja kalustehankinnat
- AV-laitteet (kaapelointi sisältyy KVR-urakkaan)

4.5 Toteutuksen yleisjärjestelyt

KVR-urakoitsija vastaa työmaan käyttökustannuksista ja työmaa-alueen ylläpidosta koko urakkaohjelman kohtaan 6 merkityn urakka-ajan. Rakentamisessa tarvittavan veden sekä lämpö- ja sähköenergian kustannuksista sekä ko. järjestelmien rakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin vastaa KVR-urakoitsija. Tarvittavat liittymät tilaa rakennuttajan nimiin urakoitsija.

Urakoitsijan on minimoitava työstään aiheutuva mahdollinen melu-, liikennöinti-, tärinä-, louhinta-, aitaus-, ym. haitta. Rakentamisaikaisissa järjestelyissä tulee huomioida alueella sijaitsevien muiden opetusrakennusten ja palvelujen häiriötön toiminta.

KVR-urakoitsija pystyttää työmaahuolto-urakennukset kuten toimisto-, henkilöstö-, varasto- yms. tilat omia ja muiden urakoitsijoiden tarpeita varten. Niiden rakentamiseksi mahdollisesti tarvittavat luvat hankkii KVR-urakoitsija.

Rakennusalueelta KVR-urakoitsija varaa omia alihankkijoita samoin kuin erillisurakoitsijoita varten näiden töissä normaalisti tarvittavat riittävät työalueet materiaalin ja tarvikkeiden varastoimista, säilyttämistä ja tavanomaisia kokoonpanotöitä varten.

KVR-urakoitsija vastaa myös kaikkien työmaa-alueella tarvittavien kulkureittien rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä mahdollisista erikseen sovittavista aitaamisista, joita ei ole kuvattu tilatyypin yhteydessä.

5 ASIAKIRJAT

5.1 Tarjouspyyntöasiakirjat

Tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu asiakirjaluettelossa **27.11.2023**.

5.2 Urakkasopimusasiakirjat

Urakkasopimus laaditaan KVR-urakkasopimuslomakkeelle.

Urakkasopimusten perusteena käytetään KVR -urakkasopimus RT 80278 sekä Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 siten, että KVR- urakkasopimuksessa vastaavista asioista olevat sopimusmääräykset menevät YSE 1998 -ehtojen vastaavien kohtien edelle.

Urakkasopimukseen liitetään mm. urakkaneuvottelupöytäkirjat, tämä urakkaohjelma, yleiset sopimusehdot, tarjouspyyntökirje, tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäkirjeet, tarjous sekä asiakirjaluetelossa mainitut piirustukset ja muut asiakirjat.

5.3 Asiakirjojen pätevyysjärjestys

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

- urakkasopimus
- urakkaneuvottelupöytäkirja(t)
- tämä urakkaohjelma
- tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen jättämistä annetut kirjalliset lisäselvitykset
- rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998
- viitesuunnitelmat
- Tate-järjestelmäselostukset
- urakkasuoritusta koskevat ohjeet ja määräykset
- tarjous

Edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi on noudatettava kaikkia Suomessa voimassaolevia lakeja, asetuksia ja määräyksiä sekä voimassaolevia virallisia normaalimääräyksiä, ohjeita ja standardeja. Samoin noudatetaan hankkeelle laadittavia laatujärjestelmää, laatusuunnitelmia ja hyvää rakennustapaa

6 URAKKA-AIKA

6.1 Töiden aloitus

Tavoiteaikataulun mukaisesti KVR-urakoitsijavalinta suoritetaan helmikuuhun 2024 mennessä, jolloin valittu urakoitsija voi aloittaa käynnistää toteutussuunnitelmien laadinnan helmikuussa 2024. Tavoiteaikataulun mukaisesti hankkeen rakennusluvanvaraiset rakennustyöt aloitetaan kesäkuussa 2024.

Ennen rakennustöiden aloitusta urakoitsijan tulee toimittaa rakennuttajalle:

- työmaa-/aluesuunnitelma
- työmaan aloitusilmoitus
- laatusuunnitelma ja ympäristösuunnitelma
- työmaan tarkastusasiakirja
- kosteudenhallintasuunnitelma ja puhtaudenhallintasuunnitelma
- yleisaikataulu
- työmaan turvallisuussuunnitelma
- todistus vastuuvakuutuksesta
- todistus rakennustyövakuutuksesta
- rakennusaikainen vakuustodistus
- vastaavan työnjohtajan hakemus (toimitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle)

Em. mainitut asiakirjat tulee olla toimitettuna ja yhteisesti hyväksytyinä.

6.2 Rakennusaika

Hankkeen KVR-urakan kokonaistoteutusajaksi varataan noin 16 kuukautta. Tavoiteaikataulun mukaisesti töiden tulee kokonaisuudessaan olla valmiit ja rakennuttajalle luovutettavissa **31.05.2025**.

Mikäli rakennustöiden aloittaminen tai jatkaminen viivästyy esim. hankintapäätös- tai rakennuslupavalituksen johdosta, tai jostain muusta urakoitsijasta riippumattomista syistä, siirtyy rakennushankkeen valmistumisaika samassa suhteessa. Urakka-aikaan katsotaan sisältyvän kohtuullinen määrä lisä- ja muutostöitä.

Mikäli rakennuskohteen työt valmistuvat ennen sopimuksen mukaista ajankohtaa rakennuttaja ottaa kohteen vastaan, mutta tästä ei suoriteta erillistä korvausta.

6.3 Välitavoitteet

Hankkeelle asetetaan seuraavat sakolliset välitavoitteet:

Välitavoite 1.

Rakennuslupahakemus on jätetty. Ko. välitavoitteen ajankohta määritellään urakkasopimuksen liitteeksi tulevaan yleisaikatauluun.

Välitavoite 2.

Kohteessa on kytketty lämpö päälle. Vaiheella tarkoitetaan tilannetta, jolloin rakennuksen vaippa on ummessa ja rakennuksen työmaa-aikainen lämmityslaitteisto on käytössä. Ko. välitavoitteen ajankohta määritellään urakkasopimuksen liitteeksi tulevaan yleisaikatauluun.

Välitavoite 3.

Toimintakokeet on hyväksytysti suoritettu. Ko. välitavoitteen ajankohta määritellään urakkasopimuksen liitteeksi tulevaan yleisaikatauluun.

Välitavoite 4.

Itselleluovutukset on suoritettu. Ko. välitavoitteen ajankohta määritellään urakkasopimuksen liitteeksi tulevaan yleisaikatauluun.

6.4 Viivästyminen

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisesta ajankohdasta peritään viivästyssakkoa kultakin työpäivältä YSE 1998:n 18§ mukaisesti, enintään 50 työpäivältä ja välitavoitteineen enintään 75 työpäivältä. Viivästyssakon määrä työpäivältä on arvonlisäverottomasta urakkahinnasta laskettuna 0,1 %. Urakkasuoritusten viivästyminen tapauksissa välitavoitteiden viivästyssakko peritään jokaisen välitavoitteen osalta erikseen.

Töiden viivästyessä merkittävästi KVR-urakoitsijasta johtuvista syistä, noudatetaan tilaajan urakkasopimuksen purkuoikeuden ja sopimuksen purkamisesta tilaajalle aiheutuvien kustannusten osalta YSE 1998 (78-83 §).

6.5 Työaikataulun tekeminen

KVR-urakoitsijan on laadittava yhdessä aliurakoitsijoiden ja rakennuttajan kanssa YSE 1998 5 §:n mukainen, koko urakkaa koskeva, jana-aikataulun muodossa oleva työaikataulu (yleisaikataulu). Työaikatauluun on merkittävä kaikkien urakoitsijoiden työt ja rakennuttajan erillishankinnat sekä välitavoitteet.

Työaikataulu on laadittava ja toimitettava rakennuttajalle hyväksyttäväksi kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta. Työaikataulu hyväksytään yhteisesti noudatettavaksi ja aikataulun tarkentumista lukuun ottamatta sitä voidaan muuttaa vain yhteisesti sopimalla työmaakokouksessa tai erillisessä aikataulupalaverissa.

Aikataulun toteutumista seurataan työmaakokouksissa ja tarvittaessa pidettävissä erillisissä yhteistoimintakokouksissa. Urakoitsija on velvollinen toimittamaan seurantaviivalla päivitetyn yleisaikataulun jokaiseen työmaakokoukseen. Pääurakoitsija on myös velvollinen selostamaan aikatauluun liittyvät poikkeamat, niiden syyt ja vaikutukset sekä tekemään ehdotukset poikkeamien korjaamiseksi.

6.6 Raportointi

Mahdolliset raportointiasiat sovitaan tarkemmin urakkaneuvotteluissa.

7 URAKOITSIJAN VASTUUVELVOITTEET

7.1 Takuu aika

KVR-urakan takuu aika on 24 kuukautta hyväksytystä vastaanottotarkastuksesta. Urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksen mukaisuudesta koko takuuajan. Urakoitsijan suoritukseen, jota takuu koskee, luetaan myös urakan aikana tilatut lisä- ja muutostyöt.

Seuraaville töille urakoitsijan tulee lisäksi myöntää rakennuttajan nimiin asetettu nimitakuu:

- umpiolasit (materiaali ja asennus): 5 vuotta
- vedeneristykset kosteissa tiloissa: 5 vuotta
- kuumasinkityt ja maalatut teräs- ja peltirakenteet (ruostumattomuus, sinkityksen pysyvyys): 10 vuotta
- vesikattotyöt (vedeneristystyöt ja materiaalit): 10 vuotta (Kattoliiton takuehtojen mukainen)
- lämmönsiirtimet ja lämmön talteenottojärjestelmä (materiaali ja asennus): 5 vuotta
- muiden taloteknisten järjestelmien ja järjestelmän osien erillistakuut

Kaikki takuutodistukset on luovutettava viimeistään vastaanottotarkastuksessa. Urakoitsijan on huolehdittava, että kaikki takuukorjaukset tulevat tehdyksi ajallaan. Takuuajana havaitut käyttöä haittaavat viat ja puutteet on korjattava viipymättä. Takuuajaisissa töissä ja takuutarkastuksessa urakoitsijan vastattavaksi katsottavien töiden päätoteuttajana toimii kukin urakoitsija itse.

Mikäli joku tavarantoimittaja antaa tuotteelleen 24 kuukautta pidemmän takuun, sitoumus tai ilmoitus tällaisesta takuusta on toimitettava kirjallisesti rakennuttajalle.

7.2 Vakuudet

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

Rakennusajan vakuus:

- Sopimuksen täyttämisen vakuudeksi urakoitsijan tulee luovuttaa tilaajalle rakennusajan vakuudeksi pankin tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus, jonka suuruus on 10 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta.
- Luovutettavassa rakennusajan vakuudessa on mainittava seuraavat seikat perustietojen lisäksi:
 - Hankkeen nimi sekä urakka, jota rakennusaikainen vakuus koskee
 - Pankkitakauksissa vakuuden eräpäivä (urakan valmistumispäivä + 3 kk)
 - Maininta, että vakuus kattaa myös lisä- ja muutostyöt

Takuuajan vakuudet:

- Sopimuksen täyttämisen vakuudeksi urakoitsijan tulee luovuttaa rakennuttajalle takuuajan vakuudeksi pankin tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus, jonka suuruus on 2% arvonlisäverottomasta urakkasummasta.
- Luovutettavassa takuuajan vakuudessa on mainittava seuraavat seikat perustietojen lisäksi:
 - Hankkeen nimi sekä urakka, jota rakennusaikainen vakuus koskee
 - Pankkitakauksissa vakuuden eräpäivä (urakan vastaanottopäivä + 2 vuotta ja 3 kk)
 - Maininta, että vakuus kattaa myös lisä- ja muutostyöt

Mikäli työn valmistuminen jostakin syystä siirtyy, on työaikaisen vakuuden voimassaoloaika vastaavasti jatkettava. Urakoitsija on velvollinen huolehtimaan siitä, että takaaja ei vapaudu sitoumuksestaan ennen kuin sopimuspuolten väliset suhteet on täysin selvitetty. Nimi- tai konsernivakuuksia ei hyväksytä. Ulkomaisen vakuuden antajaksi hyväksytään vain sellainen yhteisö, jolla on valtuutettu edustaja Suomessa.

Vakuussitoumuksen on oltava suomenkielinen.

7.3 Vakuutukset

Vakuuttaminen tapahtuu yleisten sopimusehtojen, YSE 1998 38 § Rakennuskohteen vakuuttaminen, mukaisesti. Työmaan päätoteuttajana toimiva ja työmaan johtovelvollisuuksista vastaava KVR-urakoitsija on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan rakennustyökohteen sekä työtä varten hankittujen rakennustuotteiden ja käyttötarvikkeiden vakuuttamisesta niiden jälleenhankinta-arvosta.

Rakennuttaja ei vastaa urakoitsijan tai kolmannen osapuolen kalustolle mahdollisesti aiheutuvista vaurioista.

Urakoitsija ottaa rakennustyö- ja asennusvakuutuksen koko urakkasuorituksensa osalta, sisältäen myös palovakuutuksen. Vakuutus tulee ottaa rakennuttajan nimiin ja sen tulee joka hetki vastata vähintään koko rakennushankkeen sen hetkistä täyttä arvoa ja sen tulee olla voimassa siihen asti, kunnes koko rakennustyö on vastaanotettu ja rakennuttaja on ilmoittanut oman vakuutuksensa olevan voimassa.

Urakoitsijan vakuutusten tulee kattaa myös rakennuttajan hankinnat. Vakuutuksen tulee olla nimenomaan tätä kohdetta koskeva ja vakuutuksen omavastuu saa korkeintaan olla 0,5 % KVR-urakan urakkahinnasta.

7.4 Vastuu kolmannelle osapuolelle

Urakoitsijan tulee toimittaa todistus yritystoiminnan vastuuvakuutuksesta. Aliurakoitsijalta urakoitsijan tulee vaatia riittävä vastuuvakuutus. Vakuutuskirja on esitettävä rakennuttajalle ennen työhön ryhtymistä.

7.5 Vartiointi

Urakoitsija järjestää työmaan vartiointin ja vastaa sen toteuttamisesta. Urakoitsija aita työmaa-alueen rakenteellisella aidalla ja vastaa sen kunnossapidosta. Urakoitsija asettaa tarvittavat työmaa-alueesta ilmoittavat varoitus- ja liikennemerkkit. Työmaajärjestelyjen vaatimuksista on tarkemmin kirjattuna turvallisuusasiakirjassa.

8 RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

8.1 Urakkahinnan muodostaminen

KVR-urakan tarjoushinnassa on eroteltava arvonlisäveroton hinta ja arvonlisävero. Urakkasopimukseen merkitään urakan kokonaishinta arvonlisävero eritellen. Mikäli tarjouksissa on ristiriitaisuuksia tai laskuvirheitä arvonlisäverottomat hinnat ratkaisevat. Urakkasopimukseen merkitään urakan kiinteäkokonaishinta arvonlisävero eritellen.

8.2 Hintasidonnaisuudet

Urakkahinta on kiinteä ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta.

8.3 Muutos- ja lisätyöt

Muista kuin YSE 43 § 1. momentin mukaisista lisäyksistä sekä niiden hinnasta, suoritusajasta ja vaikutuksesta urakka-aikaan on aina sovittava kirjallisesti ennen niihin ryhtymistä.

Urakoitsijan tulee antaa suunnitelmien muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan yksilöity tarjous tai eritelty laskelma. Muutostöissä noudatetaan yksikköhintaluettelossa sovittuja hintoja tai näiden puuttuessa vastaavin perustein sovittuja hintoja. Jos sopimusasiakirjoista ei saada vastaavaa hintaa tai hinnan määäämisperusteita eikä hinnasta voida muuten sopia, on työ tehtävä omakustannushintaan yleisten sopimusehtojen 44 §:n mukaisesti, ellei rakennuttaja ota sitä toteutettavakseen. Omakustannushintaan lisättävä yleiskustannusprosentti sovitaan urakkaneuvotteluissa.

Urakoitsijan on pidettävä lisä- ja muutostöistä seurantalistaa, joka liitetään työmaakokouspöytäkirjaan. Lisä- ja muutostöiden mahdollinen vaikutus urakoitsijan suoritusaikaan arvioidaan ko. töiden yhteisvaikutuksen

perusteella työmaakouksissa. Rakennuttaja vastaa ainoastaan kirjallisten tarjousten pohjalta etukäteen hyväksytyistä muutos- ja lisätöistä. Muutos- ja lisätöitä on oikeutettu rakennuttajan lisäksi tilaamaan vain urakkasopimuksessa rakennuttajan valtuuttamat edustajat.

8.4 Urakkasumman maksaminen

Maksuerätaulukko

Urakkasopimukseen laaditaan urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa työn edistymisen mukainen maksuerätaulukkoehdotus siten, että kukin maksuerä vastaa sen suorituksen edellytyksenä olevien töiden kustannuksia, ottaen huomioon ennakosta aiheutuva vähennys.

Jokaiseen maksuerään tulee sisältyä sekä tarvikkeiden hankinta, että asennus. Poikkeuksena on suurehko laitehankinta tai vastaava, josta maksu voidaan suorittaa, kun laitteet ovat asennuspaikalla ja ainakin alustavasti kiinnitetty paikoilleen. Suunnittelusta laaditaan omat suunnitteluvaiheisiin perustuvat maksuerät.

Ennakko

Ennakon suuruus on enintään 5% urakkahinnasta. Maksuerä maksetaan urakoitsijalle, kun

- urakkasopimus on allekirjoitettu
- rakennustyövakuutus on otettu
- urakkasopimuksen mukainen vakuus on luovutettu rakennuttajalle
- työmaasuunnitelma on hyväksytty rakennuttajalla
- työt on aloitettu

Suunnitteluvaiheessa ei makseta ennakkoa.

Loppuerä

Viimeinen maksuerä (loppuerä) on vähintään 10 % urakkahinnasta. Maksuerä maksetaan, kun

- urakka on hyväksytty vastaanotetuksi
- vastaanottotarkastuspöytäkirja on hyväksytty
- vastaanottotarkastuksessa todetut virheet ja puutteet on poistettu
- takuuajan vakuus on luovutettu rakennuttajalle
- urakkaa koskevat käytönopastukset on pidetty.

Muut erityiset maksuerät

Maksuerätaulukon on sisällytettävä em. lisäksi seuraavat erityiserät:

- Kaikille välitavoitteille varataan omat maksueränsä.
- Urakoitsijoiden itselle luovutukselle varataan oma maksuerä, jonka suuruus on 0,5 % KVR-urakkahinnasta. Maksuerä on maksukelpoinen, kun urakoitsija on suorittanut itselleluovutuksen laatimansa suunnitelman mukaisesti ja toimittanut tarkastusdokumentaation rakennuttajalle.
- Takuuajan sopimuksenmukaisille huolloille varataan omat maksuerät. Maksuerät ovat maksukelpoisia sen jälkeen, kun urakoitsija toimittaa rakennuttajalle kiinteistönhoidosta vastavan henkilön vahvistaman huoltopöytäkirjan.
- Rakennusurakan loppusiivoukselle varataan oma maksuerä, jonka suuruus on 0,5 % KVR-urakan urakkahinnasta. Urakoitsija laatii loppusiivouksesta kirjallisen suunnitelman, joka hyväksytetään vähintään neljä viikkoa ennen loppusiivouksen alkamista.
- Luovutusasiakirjoille varataan oma maksuerä, jonka suuruus on 5.000,00€

Pidätykset ja kuittaukset

Rakennuttajan oikeus pidättää maksamatonta urakkahintaa määräytyy YSE:n 42 §:n mukaisesti.

Lisäksi rakennuttajalla on oikeus periä kuittaamalla urakoitsijan urakkasopimuksen mukaisesta saatavasta:

- rakennuttajan kolmannelle osapuolelle, jolle rakennuttaja voi joutua vastuuseen, suoritettavaa vahingonkorvausta vastaava määrä, jos urakoitsija lain tai sopimuksen nojalla on vahingosta vastuussa eikä urakoitsija ole suorittanut suoraan ko. vahingonkorvausta kolmannelle osapuolelle
- viivästyssakon, muun sopimussakon ja vahingonkorvauksen käsittely- ja korkokuluineen, mitkä rakennuttaja on oikeutettu sopimusasiakirjojen mukaisesti ura-koitsijalta saamaan
- rakennuttajan muun erääntyneen saatavan.

Maksujen suoritusaika ja viivästyskorko

Urakoitsijan tulee laatia maksuerätaulukkoa vastaavat työvaihetodistukset, jotka valvoja työn etenemisen mukaan tarkastaa. Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan viivymättä, kun lasku on esitetty rakennuttajalle ja vastaava sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi.

Urakoitsijalla on laskutusoikeus työvaiheesta sen jälkeen, kun valvoja on hyväksynyt työvaiheilmoituksen. Maksujen suoritusaika on 14 vrk netto. Maksuaika alkaa siitä, kun rakennuttajakonsultti on todennut laskun maksukelpoiseksi ja hyväksynyt laskun. Viivästyskorko YSE 41§:n mukaan. Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästyisestä on vastuussa urakoitsija.

9 RAKENNUTTAJAN TOIMENPITEET

9.1 Erityiset katselmukset ja mittaukset

Rakennuspaikalla pidetään aloituskatselmus, jossa rakennusalue luovutetaan urakoitsijan käyttöön työmaan perustamista ja työn toteutusta varten. Pääurakoitsijan on pidettävä rakennusaluetta ympäröivissä kiinteistöissä ennen töihin ryhtymistä aloituskatselmus erikseen sovittavassa laajuudessa.

Ennen kohteen vastaanottotarkastusta naapurikiinteistöissä suoritetaan loppukatselmus, jossa todetaan ja kirjataan rakennusten sen hetkinen kunto ja mahdolliset rakennustyöstä aiheutuneet vauriot. Mahdollisten vaurioiden korjaaminen sisältyy urakkaan. Muista katselmuksista sovitaan erikseen.

9.2 Luvat

KVR- urakoitsija hankkii kustannuksellaan rakennusluvan. Rakennuslupa-asiakirjat laaditaan vasta sen jälkeen, kun valitun KVR- urakoitsijan toteutussuunnittelu on edennyt riittävään suunnitelmavalmiuteen.

Muut kunnallistekniset ja viranomaisten edellyttämät liittymämaksut (kaukolämpö-, vesi- ja kiinteistösähkö) sisältyvät niin ikään KVR- urakoitsijan hankinta- ja kustannusvastuulle.

Työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta huolehtii KVR-urakoitsija kustannuksellaan.

9.3 Suunnitelmat

Kaikista hankkeen kopiointikustannuksista vastaa KVR- urakoitsija.

9.4 Rakennuttajan vakuudenantovelvollisuus

Rakennuttaja ei anna vakuutta.

10 VALVONTA

10.1 Urakoitsijan laadunvalvonta

Urakoitsijalta ja sen käyttämiltä aliurakoitsijoilta edellytetään laadunvarmistuksen noudattamista YSE 1998 10-11 §:n mukaisesti.

Urakoitsijan on valvottava oman ja aliurakoitsijoiden työnjohdon osaamista ja työsuoritusta. Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Urakoitsijan on myös valvottava hankintojen ja aliurakoitsijoiden rakennusvaiheiden kelpoisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

Urakoitsijan tulee työssään noudattaa omaa, sertifioitua tai kirjallista laatujärjestelmäänsä, mikäli sellainen on. Urakoitsijan mahdollisesta laatujärjestelmästä kirjataan kuvaus myös KVR-urakkasopimukseen.

Edellä todetun lisäksi urakoitsijan tulee esittää laadunvarmistusmenetelmänsä urakkaneuvottelussa. Urakoitsijan on tehtävä työmaata koskeva oma laatusuunnitelma yhteistyössä rakennuttajan kanssa. Laatusuunnitelmasta poikkeaminen katsotaan tuottamukselliseksi.

10.2 Kosteudenhallintasuunnitelma

Hanke suunnitellaan ja toteutetaan Kuivaketju-10 toimintamallin mukaisesti. KVR-urakoitsijan tulee laatia hankkeelle työmaakohtainen määrämuotoinen kosteudenhallintasuunnitelma ja hyväksyttää se rakennuttajalla. Urakka-asiakirjojen yhteydessä on esitetty kosteudenhallintaa koskevat ohjeet, joissa on esitetty kosteudenhallinnan suunnittelun ja toteutuksen vähimmäistaso.

Rakennustyömaan kosteudenhallinnan tavoitteena on estää kosteusvaurioiden synty, varmistaa että rakenteet kuivuvat tavoitekosteustilaansa ilman aikatauluviivytyksiä sekä vähentää rakenteiden kuivatustarvetta ja materiaalihukkaa.

Kosteudenhallinta koostuu ennakkosuunnittelusta, työmaan toimenpiteistä, dokumentoinnista ja valvonnasta. Suunnitelmaa laadittaessa kiinnitetään erityistä huomiota rakenteiden kosteustekniseen toimivuuteen, kuivatustarpeeseen, materiaalien kosteudensietokykyyn sekä kosteusteknisesti kriittisten rakenneosien toteuttamiseen.

10.3 Puhtaudenhallinta

Pääurakoitsijan tulee laatia hankkeelle työmaakohtainen määrämuotoinen puhtaudenhallintasuunnitelma ja hyväksyttää se rakennuttajalla. Urakka-asiakirjojen yhteydessä on esitetty puhtaudenhallintaa koskevat ohjeet, joissa on esitetty puhtaudenhallinnan suunnittelun ja toteutuksen vähimmäistaso.

10.4 Rakennuttajan laadunvalvonta

Rakennuttaja suorittaa laadunvalvontaa yleisten sopimusehtojen 9 ja 59-62 §:n mukaisesti.

Rakennuttaja asettaa työmaata valvomaan rakennustöiden valvojan sekä taloteknisten töiden valvojat. Rakennustöiden valvoja toimii osapäiväisenä paikallisvalvojana. Valvojan tehtävät määräytyvät Talonrakennustyön työmaavalvonnan tehtäväluettelon RT 16-11121 sekä Talotekniikka-töiden valvonnan tehtäväluettelon RT 16-11123 mukaisesti. Valvonnan suoritusta varten laaditaan erillinen valvontasuunnitelma, jossa on esitetty valvonnan tarvitsemat dokumentit ja yhteystiedot.

Valvojalla on toimivalta:

- huomauttaa sopimuksen vastaisesta menettelystä ja tarvittaessa keskeyttää sopimuksen vastainen työ
- antaa lupa kiireellisen lisätyön tekemiseen, mikäli on olemassa välittömän vaaran tai vahingon uhka

- antaa pienissä ja kiireellisissä taauksissa rakentamissuunnitelmien muuttamista koskevia määräyksiä.

Rakennuttajan valvonta ei vähennä urakoitsijan vastuuta.

10.5 Suunnittelijoiden laadunvalvonta

Urakoitsijan tulee sisällyttää suunnittelusopimuksiinsa maininta siitä, että suunnittelijoilla on oikeus valvoa, että työ muodostuu suunnitelmien mukaiseksi. Pääsuunnittelijan velvollisuudet tulee selkeästi sopia ja huolehtia siitä, että pääsuunnittelijalla on myös resurssit ko. tehtävien hoitamiseen. Suunnittelijoilla ei ole oikeutta sopia minkäänlaisia muutoksia, vaan kaikki muutokset on rakennuttajan hyväksyttävä.

10.6 Tarkastukset

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki viranomaistarkastukset tulevat pidetyiksi. Tarkastuksista on ennalta ilmoitettava rakennuttajalle, jotta tämän edustaja voi olla läsnä tarkastustoimituksessa.

Urakoitsijan on pidettävä rakennusvalvontaviranomaisen edellyttämää rakennustyön tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirja tehdään projektipankkijärjestelmään sähköisessä muodossa.

11 TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET

11.1 Rakennuttajan organisaatio ja valtuudet

Urakkasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää rakennuttaja valtuuttamiensa henkilöiden kautta. Rakennuttajan nimeämällä valvojalla on oikeus tilata YSE 1998 43 §:n kohdan kolme (3) tarkoittamia pieniä kiireellisiä muutoksia. Valvonnan laajuus määritellään urakkasopimuksen sekä yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukaan.

Rakennuttajakonsulttina hankkeessa toimii **Procomo Oy**.

11.2 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet

Urakoitsijalla tulee olla työmaalla nimettynä urakkasuorituksesta vastuussa oleva projektiorganisaatio.

Pääurakoitsijalla tulee olla työmaalla vastaava työnjohtaja, jolta vaaditaan riittävä kokemus vastaavanlaisista töistä. Työnjohtajalla tulee olla viranomaisten edellyttämä pätevyys. Työnjohtajan velvollisuutena on osallistua työmaakokouksiin, viikoittaisiin urakoitsijapalaverihin sekä kaikkiin työmaalla pidettäviin katselmuksiin ja tarkastuksiin.

Urakoitsija saa vaihtaa tarjouksessaan esittämiä ja rakennuttajan hyväksymiä urakan vastuuhenkilöitä vain rakennuttajan luvalla.

Pääurakoitsijalla tulee olla työmaalla vastaavan työnjohtajan lisäksi riittävä määrä ammattitaitoista työnjohtoa sekä riittävät työnsuunnitteluresurssit. Mahdollisten aliurakoitsijoiden tulee nimetä työmaasta vastuussa oleva työnjohtajansa.

Pääurakoitsijan tulee ilmoittaa viranomaisille, rakennuttajalle ja muille urakoitsijoille työmaan työsuojeluorganisaatio ja työmaan työturvallisuudesta vastaava vastuuhenkilö. Kukin urakoitsija on velvollinen nimeämään omat työturvallisuudesta vastaavat henkilönsä ja ilmoittamaan heidän nimensä pääurakoitsijalle ja rakennuttajalle.

11.3 Kirjaukset

Pääurakoitsijan on pidettävä YSE 75 §:n mukaista työmaapäiväkirjaa, jonka valvoja säännöllisesti kuittaa saaneensa tiedoksi.

Pääurakoitsijalla on velvollisuus kirjata työmaapäiväkirjaan muiden urakoitsijoiden tekemät työmaan kulkua koskevat huomautukset. Työmaapäiväkirja tehdään projektipankkijärjestelmään sähköisessä muodossa. Hankkeen vastaanottotarkastukseen työmaapäiväkirja tulostetaan kahtena kappaleena, joista toinen jää rakennuttajalle ja toinen urakoitsijalle.

Työmaakokouksia pidetään n. 4 viikon välein tai tarvittaessa useammin. KVR-urakoitsija varaa kustannuksellaan riittävän suuren tilan työmaakokousten pitämiseen. Urakoitsijat luovuttavat työmaakokouksessa kirjallisesti urakoitaan koskevat tilanne-, hankinta-, vahvuus- ja aikatauluraportit. Kokouksissa päätettäväksi esitettävät asiat tulee saattaa valvojan tietoon viimeistään kolme päivää ennen kokousta, jotta rakennuttajan edustajilla on riittävästi aikaa tutustua asiaan ennen kokousta.

Urakoitsijan tulee ylläpitää rakennustyömaan tarkastusasiakirjaa MRA 73.2 §:n mukaisesti, joista annetaan kopio rakennuttajalle vastaanoton yhteydessä.

11.4 Projektin tietopankki

Tilaja hankkii kustannuksellaan hankkeeseen sähköisen projektipankkijärjestelmän (Sokopro).

11.5 Urakoitsijoiden yhteiset toimitukset

Urakoitsijan velvollisuutena on valvoa ja ohjata aikataulun noudattamista. Tätä varten urakoitsijoiden keskenään pidettävä tarvittaessa aikataulun seurantakokouksia. Kokoukseen on pyydetty rakennuttajan edustaja.

11.6 Työvoima

Työaikataulun laadinnan yhteydessä urakoitsijat ilmoittavat työvoimasuunnitelmansa rakennuttajalle. Suunnitelmassa tulee eritellä urakoitsijan omana työnä ja aliurakkana tehtävät työt. Suunnitelman toteutumaa seurataan työmaakokouksissa ja urakoitsijalavereissa.

Työmaalla on koko ajan oltava riittävä määrä ammattitaitoista työvoimaa, jotta töiden joustava eteneminen saadaan varmistettua. Urakoitsijan on ilmoitettava ennen työvaiheen aloittamista omien ja alihankkijoidensa työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet ja syntymäajat pääurakoitsijalle työmaalla pidettävän työntekijärekisterin ylläpitämiseksi. Rekisteriin kirjataan mm.:

- ilmoitus työntekijän perehdyttämisestä työmaahan
- työturvallisuuskortin voimassaolo
- tulityökortin voimassaolo (mikäli suorittaa tulitöitä)

Asiakirjat laaditaan suomeksi ja hankkeen toteuttamisessa käytettävä kieli on suomi. Tämä on huomioitava erityisesti työturvallisuuden näkökannalta.

Aliurakoitsijoiden käyttäminen ja ketjuttaminen

Rakennuttajaan sopimussuhteessa oleva urakoitsija voi luovuttaa urakan tai sen osia edelleen toiselle urakoitsijalle aliurakkana. Aliurakan ketjuttaminen tätä pidemmälle ei ole sallittua ilman rakennuttajan hyväksymää erityistä syytä.

Kaikki aliurakoitsijat tulee aina hyväksyttävä rakennuttajalla. Rakennuttaja vaatii, että ennen kunkin yksittäisen aliurakointisopimuksen solmimista pää- tai sivu-urakoitsija esittää rakennuttajalle tilaajavastuulain mukaiset selvitykset aliurakoitsijasta.

Aliurakoitsijan tulee sitoutua yksilöimään ennen työn aloittamista työmaalla työskentelevät, palveluksessaan olevat henkilöt. Päätoteuttajana toimivan urakoitsijan tulee ylläpitää ajantasaista luettelo alurakoitsijoista ja näiden työntekijöistä työmaalla.

Rakennuttajalla on oikeus keskeyttää työt, mikäli urakkasuorituksia on ketjutettu ilman rakennuttajan nimenomaista hyväksyntää. Urakoitsijan tulee purkaa ketjutettu aliurakkasopimus välittömästi ja vastata rikkomuksestaan aiheutuvasta haitasta. Rakennuttaja tiedottaa sopimusrikkomuksesta Rakennusteollisuus RT ry:lle ja Rakentamisen laatu RALA ry:lle. Rakennuttajalla on oikeus periä urakoitsijalta sopimussakkoa 0,5 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta kultakin työpäivältä, jonka aikana sopimuksenvastainen aliurakoitsija on työskennellyt työmaalla.

Urakoitsijan tulee vaatia aliurakoitsijoilta samanlainen selvitys verojäämistä ja tarjouspyyntökirjeessä mainittujen työnantajamaksujen suorittamisesta kuin siltä itseltään vaaditaan. Määräys tästä on sisällytettävä aliurakoita koskeviin tarjouspyyntöihin ja sopimuksiin. Rakennuttajalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä sellainen urakoitsija tai aliurakoitsija, joka ei ole toimittanut vaadittua selvitystä.

Pääurakoitsija kerää ja säilyttää työmaatoimistossa kohteessa toimivilta kaikilta urakoitsijoilta em. pyydetty selvitykset verojäämistä ja työnantajamaksujen suorittamisesta. Urakoitsija, joka ei ole toimittanut pyydettyä selvityksiä tai ne eivät ole asianmukaiset, voidaan poistaa työmaalta.

Urakoitsijatietojen ilmoittaminen, tiedonantovelvollisuus verottajalle
Urakoitsijan on tiedostettava, että 1.7.2014 on astunut voimaan päätoteuttajia koskeva tiedonantovelvollisuus. Päätoteuttajien tulee pitää ajantasaista luettelo työmaan työntekijöistä ja ilmoittaa kuukausittain verottajalle tiedot yhteisellä rakennustyömaalla työskentelevistä työntekijöistä.

Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus verottajalle:

- Eduskunnan hyväksymien lakien (363/2013) mukaisesti tilaajilla on velvollisuus ilmoittaa tietoja Verohallinnolle rakentamiseen liittyvistä urakoista ja urakoit-soista sekä yhteisen rakennustyömaan päätoteuttajalla on velvollisuus ilmoittaa tietoja rakennustyömaalla työskentelevistä henkilöistä.
- Rakennuttaja ilmoittaa kuukausittain Verohallinnolle tiedonantovelvollisuuden mukaisesti mm. sopimusosapuolet, urakkasumman ja urakan keston sekä lasketun määrän ilmoitusjaksolta.
- Alihankintaketjussa kukin rakennuttaja (urakoitsija) on omalta osaltaan tiedon-antovelvollinen aliurakoitsijoistaan. Kukin rakennuttaja (urakoitsija) ilmoittaa tiedot ostamistaan urakoista ja vuokratyövoiman käytöstä kuukausittain Verohallinnolle.
- Päätoteuttaja ilmoittaa omat sekä työmaalla toimivien yritysten ilmoittamat työntekijätiedot kuukausittain Verohallinnolle. Kukin yritys ilmoittaa omat työntekijätietonsa työmaan päätoteuttajalle.
- Urakoitsijat hoitavat verottajan tiedonantovelvollisuuden myös jälki- ja takuutöiden osalta.

12 VASTAANOTTO

12.1 Yleistä

Vastaanottotarkastus pidetään YSE 1998 mukaisesti. Vastaanottotarkastuksen jälkeen pidetään tarvittaessa 1 (yksi) jälkitarkastus. Vastaanottopäivään mennessä tulee korjata myös kaikki ennakkotarkastusten virheet ja puutteet. Urakoitsija suorittaa laatujärjestelmänsä mukaiset itselle luovutukset hyvissä ajoin ennen varsinaista vastaanottotarkastusta. Vastaan- ja käyttöönotosta laaditaan erillinen ohjelma.

12.2 Vastaanotto

Vastaanoton siirtyessä sopimuksen mukaisesta ajankohdasta myöhäisemmäksi urakoitsijasta johtuneesta syystä tai mikäli vastaanotto joudutaan töiden keskeneräisyyden johdosta keskeyttämään, on rakennuttajalla oikeus periä toimenpiteestä aiheutuneet ylimääräiset kustannukset urakoitsijalta.

12.3 Jälkitarkastus

Vastaanottotarkastuksessa urakoitsijan vastattavaksi katsotut puutteet, virheet ja haitat tulee suorittaa siten kuin ko. tarkastustilaisuudessa on sovittu kuitenkin viimeistään 2 viikon kuluttua vastaanotosta. Mikäli vastaanottotarkastuksen jälkeen joudutaan pitämään useampi kuin yksi jälkitarkastus vastaanottotarkastuksessa todettujen puutteiden, virheiden ja haittojen osalta on sen urakoitsijan, jonka töitä kyseiset jälkitarkastukset koskevat korvattava rakennuttajalle ylimääräisistä tarkastuskäynneistä aiheutuneet kustannukset.

12.4 Luovutusasiakirjat

KVR-urakoitsija vastaa luovutusdokumentaation toimittamisesta rakennuttajalle (3 kpl). Luovutusmateriaalin toimitusmuotona on pdf, dwg ja excel sekä kaksi paperisarjaa kansioissa. Luovutusdokumentaatio toimitetaan rakennuttajalle vastaanottotarkastukseen mennessä.

Rakennustyön tarkastusasiakirjan on oltava täytetty ja tarvittavin tarkastusmerkinnöin varustettu sekä luovutettavissa rakennusvalvontaviranomaiselle kohteen viranomaisen loppukatselmuksessa.

12.5 Käytön opastus

Urakoitsijan tulee järjestää opastus rakennuksen käyttö- ja huoltohenkilökunnalle.

Ensimmäisen takuuvuoden aikana on käyttö- ja huoltohenkilökunnalle pidettävä lisäksi kertaava käytönopastustilaisuus. Tilaisuudessa opastetaan samat asiat kuin varsinaisessa käytönopastus-tilaisuudessa. Tällöin varmistutaan, että käyttäjä osaa käyttää laitteita ja järjestelmiä tarkoituksenmukaisella tavalla. Tilaisuudesta on urakoitsijan laadittava pöytäkirja, missä esitetään opastuksen laajuus. Pöytäkirjan allekirjoittavat urakoitsija ja opastuksen saajat.

13 ERIMIELISYYDET

13.1 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Mahdolliset riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti neuvotteluin. Riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät ole päässeet keskenään sopimukseen, jätetään Oulun käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

14 URAKOITSIJAN VALINTAPERUSTEET

14.1 Tarjouksen hylkääminen

Tarjous voidaan hylätä, mikäli:

- tarjoushinta ylittää 3 M€.
- tarjoaja ei täytä tarjoajille asetettuja kelpoisuusehtoja
- tarjous ei ole tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen
- tarjous sisältää omia ehtoja
- tarjouksen tekijä on laiminlyönyt verojen tai muiden yhteiskunnallisten maksuvelvoitteiden suorittamisen
- tarjouksen tekijältä katsotaan puuttuvan teknilliset, taloudelliset tai muut edellytykset urakan suorittamiselle

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

14.2 Tarjousten vertailuperusteet

Urakoitsijalla tulee olla referenssejä julkisen käyttökohteen tilaelementeillä Suomessa toteutuneista kohteista viimeistä kolmelta vuodelta vähintään 3 kpl.

Urakoitsijan keskimääräinen liikevaihto viimeiseltä kolmelta vuodelta tulee olla minimissään 6 M€.

Rakennuttaja jättää itselleen oikeuden hylätä tarjoukset ilman korvauksia, mikäli tarjoushinnat ylittävät kustannusarvion. Kaikki tarjoukset voidaan jättää hyväksymättä.

Valintaperuste halvin hinta.

Tarjouksen hyväksyttävyyttä selvitetään selonottoneuvottelussa.

15 TARJOUS

15.1 Tarjouksen muoto

Tarjouksen tulee olla tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen ja urakkatarjous on annettava käyttämällä laskentamateriaalin mukana toimitettua tarjouslomaketta.

Tarjouksen erittelyssä urakkahinta tulee tarjouslomakkeen mukaisesti jakaa seuraaviin osa-alueisiin:

- Rakennuttamiskustannukset; suunnittelu, liittymis- ja viranomaismaksut
- Rakennustekniikka
- LVIA-tekniikka
- Sähkötekniikka

Osahintojen summa tulee vastata tarjouksessa ilmoitettua kokonaishintaa. Kokonaishinta ilmoitetaan arvonlisäverollinen hinta eritellen. Muiden erittelyiden osalta ilmoitetaan tarjouslomakkeen mukaisesti arvonlisäveroton hinta.

Tarjouksen tulee sisältää seuraavat asiakirjat ja tiedot:

- Laajuuslaskelma
- Tarjoajan esityksen mukainen tilaohjelma laajuuksineen
- Alustava asemapiirustus / tontinkäyttösuunnitelma (1:200 / 1:500)
- Alustavat L2-suunnitelmat, pohjakuvat (1:100)
- Julkisivut (pääjulkisivut 2 kpl) ja leikkaukset korkotietoineen
- Havainnekuvat, sisänäkymä, ulkonäkymät
- Rakennustapaselostus
- Rakennetyypit (AP, YP, US, VS)
- Taloteknisten järjestelmien järjestelmäkuvaukset
- Energiatohokkuusluku ja energiaselvitys
- Projektion organisaation esittely ja ansioluettelot; projektipäällikkö, pääsuunnittelija, muut suunnittelijat, vastaava mestari
- Yrityksen referenssitiedot (pää toteuttaja ja pääsuunnittelija)
- Kuvaus laatu järjestelmästä tai hankekohtaisesta laatusuunnitelmasta

Edellä mainitut tarjouksen liitteenä toimitettavat suunnitelmat ja asiakirjat toimitetaan tarjouspyynnön mukaisesti paperisina asiakirjoina. Suunnitelmat toimitetaan sekä ym. mittakaavassa että A3 kokoisina.

15.2 Tarjoukseen liitettävät todistukset

Urakoitsijan on liitettävä tarjoukseensa tilaajan vastuulain mukainen selvitys, jossa on:

- selvitys siitä, että yritys on merkitty ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverovelvollisten rekisteriin
- verojäämätodistus sekä ilmoitus eläkevakuutusmaksuvelvoitteiden täyttämistä tai muu vastaava luotettava selvitys verojen, ennakonpidätystilitysten, sosiaaliturvamaksujen ja eläkemaksujen täyttämistä
- kaupparekisteriote
- selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta

Muuna luotettavana selvityksenä pidetään mm. tilaajavastuu.fi -raporttia. Selvitykset eivät saa olla kahta kuukautta vanhempia. Lisäksi urakoitsijan on varauduttava toimittamaan rakennuttajalle ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista uudelleen vastaava selvitys.

15.3 Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on syntynyt sopimus työn suorittamisesta, kuitenkin enintään kolme (3) kuukautta tarjous-pyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä. Rakennuttaja ilmoittaa tarjouksen tehneille sopimuksen syntymisestä.

15.4 Tarjouksen tekeminen

Tarjous liitteineen tulee toimittaa viimeistään tarjouspyyntökirjeessä ilmoitettuna ajankohtana.

15.5 Tarjousten avaus

Tarjoukset avataan viimeistään tarjousten jättöpäivää seuraavana arkipäivänä. Tarjousten tekijät eivät saa olla mukana avaustilaisuudessa.

15.6 Lisätiedot

Tarkennuspyynnöt tulee lähettää 14.12.2023 klo 12:00 mennessä Cludia -kilpailutusjärjestelmään. Vastaukset kysymyksiin annetaan cludia järjestelmässä 19.12.2023 klo 16 mennessä. Rakennuttaja vastaa ainoastaan cludia järjestelmässä tehtyihin lisäkysymyksiin.