



SULKAVAN KOULUKESKUS

URAKKAOHJELMA



Sisällysluettelo

1. RAKENNUSKOHDDE.....	4
2. RAKENNUTTAJA.....	4
3. TILAAJA	4
3.1 Käyttäjä.....	4
4. SUUNNITTELIJAT JA ASIANTUNTIJAT.....	4
5. URAKKAMUOTO JA MAKSUPERUSTE.....	7
5.1 Urakkamuoto.....	7
5.2 Maksuperuste.....	7
6. URAKAT JA NIIDEN SISÄLTÖ	7
6.1 Pääurakka	7
6.2 Sivu-urakat.....	9
6.3 Tilaajan hankinnat ja erillisurakat.....	9
6.4 Alistussuhteet.....	9
6.5 Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset.....	10
7. TYÖMAAN JOHTOVELVOLLISUUDET JA TYÖMAAPALVELUT.....	10
8. ASIAKIRJAT.....	11
8.1 Tarjouspyyntöasiakirjat.....	11
8.2 Urakkasopimusasiakirjat.....	11
8.3 Asiakirjojen pätevyysjärjestys	11
8.4 Tilaajan määrälaskenta	13
9. URAKKA-AIKA.....	13
9.1 Töiden aloitus.....	13
9.2 Rakennusaika.....	13
9.3 Työaika	13
9.4 Välitavoitteet.....	13
9.5 Viivästyssakko ja vahingonkorvaus.....	13
9.6 Laadunvarmistus ja sanktiot.....	14
9.7 Työaikataulun tekeminen	14
10. URAKOITSIJAN VASTUUVELVOITTEET	15



10.1 Takuu aika	15
10.2 Vakuudet	15
10.3 Vakuutukset	16
10.4 Vartiointi.....	16
11. TILAAJAN MAKSUVELVOLLISUUS.....	16
11.1 Urakkahinnan muodostuminen	16
11.2 Hintasidonnaisuudet.....	16
11.3 Muutostyöt.....	16
11.4 Urakkahinnan maksaminen	17
11.5 Hintojen ja palkkojen vaikutus urakkahintaan	18
12. TILAAJAN TOIMENPITEET	18
12.1 Luvat	18
12.2 Suunnitelmat.....	18
12.3 Suunnitelma-aikataulu	18
12.4 Tilaajan vakuudenantovelvollisuus	18
13. LAATU	19
13.1 Urakoitsijan laadunvalvonta	19
13.2 Suunnittelijan laadunvalvonta	20
13.3 Tilaajan laadunvalvonta	20
14. TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET.....	20
14.1 Tilaajan organisaatio ja valtuudet	20
14.2 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet.....	20
14.3 Kirjaukset	21
14.4 Työmaakokoukset.....	21
15. TYÖMAAN TYÖTURVALLISUUS.....	21
16. YHTEISKUNTAVELVOITTEIDEN HOITAMINEN	21
16.1 Työnantajavelvoitteiden täyttäminen.....	21
16.2 Tilaajavastuulain edellyttämät selvitykset	22
16.3 Aliurakointi ja ketjuttaminen	22
16.4 Henkilötunnisteet, kulkuluvat ja työntekijöiden perehdyttäminen.....	23
16.5 Työnteko-oikeudet.....	24



16.6 Urakoitsijatietojen ilmoittaminen.....	25
17. VASTAANOTTO	25
17.1 Toimintakokeet	26
17.2 Vastaanottotarkastukset	26
17.3 Luovutusaineisto.....	27
18. ERIMIELISYYDET.....	27
19. TARJOUS.....	27
19.1 Tarjouksen muoto.....	27
19.2 Vaihtoehtotarjoukset.....	28
19.3 Tarjouksen voimassa oloaika.....	28
19.4 Tarjouksen tekeminen.....	28
19.5 Tarjouksen avaus	28
19.6 Tarjouksen hylkääminen ja urakoitsijan valintaperusteet.....	28
19.6.1 Urakoitsijan valintaperusteet.....	28
19.6.2 Tarjousten hylkääminen	29
19.6.3 Tarjousten vertailuperusteet.....	29
19.7 Lisätiedot.....	29



1. RAKENNUSKOHDE

SULKAVAN KOULUKESKUS
Koulutie 8, 58700 Sulkava

Rakennushanke käsittää koulukeskuksen uudisrakennuksen, ns. vanhan osan purkamisen, ns. uuden osan peruskorjauksen ja muutostyöt sekä piha- ja alue-työt asiakirjan osoittamassa laajuudessa.

2. RAKENNUTTAJA

Järvi-Saimaan Palvelut Oy
Kauppatie 1, 58700 Sulkava

Yhdyshenkilöt:
Timo Ruotsalainen, rakennuttamispäällikkö
0400 555 873
timo.ruotsalainen@jarvisaimaanpalvelut.fi

Antti Hulkkonen, tekninen johtaja
050 463 3959
antti.hulkkonen@jarvisaimaanpalvelut.fi

3. TILAAJA

Sulkavan kunta
Kauppatie 1, 58700 Sulkava

Yhdyshenkilöt:
Asta Veikkanen, tekninen johtaja
044 417 5230
asta.veikkanen@sulkava.fi

3.1 Käyttäjä

Mika Matilainen, rehtori
044 417 5370
mika.matilainen@sulkava.fi

4. SUUNNITTELIJAT JA ASIAANTUNTIJAT

Ark-suunnittelu, pääsuunnittelija:
Arkkitehtuuri toimisto Heimo Varis Oy



Tulliportinkatu 1, 57100 Savonlinna

Heimo Varis
040 590 1480
heimo@arkvaris.com

Jarkko Valjus
050 5934 110
jarkko@arkvaljus.fi

Rak-suunnittelu:
Insinööritoimisto Ideestructura Oy
Olavinkatu 60, 57100 Savonlinna

Marko Kujala
050 533 9901
marko.kujala@ideestructura.com

LVI-suunnittelu:
Sitowise Oy
Vipusenkatu 12, 57100 Savonlinna

Antti Salmela, sopimusvastaava, varahenkilö hankkeelle
044 427 9468
antti.salmela@sitowise.com

Eemil Tanninen, projektipäällikkö, PU- ja RAU-suunnittelu
040 550 1486
eemil.tanninen@sitowise.com

Jarno Geddala, projekti-insinööri, IV-suunnittelija
044 427 9306
jarno.geddala@sitowise.com

Ismo Metsälä, laadunvarmistus/tekninen tuki
044 550 1485
ismo.metsala@sitowise.com

Sähkösuunnittelu:
Sähköinsinööritoimisto Kemppinen Oy
Tulliportinkatu 1, 57100 Savonlinna



Jyri Kemppinen
040 099 2329
jyri.kemppinen@sahkoinsinööri-toimisto.com

Akustiikkasuunnittelu:
Sitowise akustiikka
Kauppakatu 28, 70110 Kuopio

Marko Oksanen
020 711 8695
marko.oksanen@sitowise.com

Geo-suunnittelu:
Insinööri-toimisto Pohjatekniikka Oy
Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki

Seppo Rämö
0500 478 585
seppo.ramo@pohjatekniikka.fi

Jukka Toikander
045 636 4963
jukka.toikander@pohjatekniikka.fi

Palokonsultti:
KK-Palokonsultti Oy
Piispantilankuja 4, 02240 Espoo

Kalervo Korpela
040 700 3241
kalervo.korpela@kk-palokonsultti.com

Kosteudenhallintakoordinaattori:
Granlund Oy
Priikaatinkatu 3, 50100 Mikkeli

Esa Nykänen
040 161 1300
esa.nykanen@granlund.fi



5. URAKKAMUOTO JA MAKSUPERUSTE

5.1 Urakkamuoto

Urakkamuotona on kokonaishintaiset jaetut urakat.

Rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana. Muut urakat toteutetaan alistettuina sivu-urakoina.

Urakoihin sisältyvät kaikkien niiden töiden suorittaminen aputöineen sekä aine ja tarvikehankintoineen siten, että rakennustyö voidaan luovuttaa rakennuttajalle työn päätyttyä täysin valmiina ja urakka-asiakirjojen edellyttämässä kunnossa.

5.2 Maksuperuste

Maksuperuste on urakkasopimuksen mukainen kiinteä kokonaishinta ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta.

6. URAKAT JA NIIDEN SISÄLTÖ

6.1 Pääurakka

Pääurakoitsijana toimii kohteen rakennusurakoitsija. Urakoitsijalle kuuluvat YSE:n 1 § Pääsuoritusvelvollisuus ja 2 § Sivuvastuut mukaiset velvoitteet.

Rakennustöiden, mukaan lukien ilmanvaihtokanavisto, puhtausluokitus on P1. Sisäilmaluokka rakennuskohteelle on S2.

Pääurakkaan sisältyvät työmaan johtovelvollisuuksien lisäksi kaikki rakennustekniset työt asiakirjaluettelossa mainittujen suunnitelmien mukaisesti saatettuna täysin valmiiksi ja työmaapalvelut, jotka koskevat kohdan 6.2 sivu-urakoitsijoita.

Rakennusteknisten töiden urakka-alueiden rajat noudattavat tontin rajoja sekä tonttiliittymät tontin ja tie-/katualueen välissä. Em. urakka-alueiden sisäpuolella kaikki suunnitelmissa esitetyt sekä sivu-urakoista aiheutuvat rakennusteknilliset työt ja aputyöt sisältyvät pääurakkaan. Urakka-alueen ulkopuolelta suunnitelmien mukaiset liittymien kaivuutyöt ja täytöt kuuluvat pääurakkaan.

Pääurakoitsija toimii rakennuskohteessa rakennustyön turvallisuudesta vastaavana päätoteuttajana huolehtien ja vastaten siitä, että valtioneuvoston 1.6.2009

voimaan tulleessa asetuksessa nro 205/2009 mainitut rakennuttajan ja päätoiteuttajan rakentamista koskevat velvoitteet ja muut asiat otetaan huomioon. Urakoitsija laatii ja hyväksyttää tarvittaessa viranomaisilla kohteen työturvallisuutta koskevat viranomaisten vaatimat asiakirjat. Urakoitsija laatii työturvallisuussuunnitelmat ja työturvallisuusasiakirjan yhteistyössä vakuutusyhtiönsä edustajan kanssa. Rakennuttaja on laadittanut urakkaohjelman liitteeksi hanketta koskevan rakennuttajan turvallisuusliitteen. YSE 1998 3 §:n mukaisia työmaapalveluja on täsmennetty urakkarajaliitteessä. Vastaavasti on päätoteuttajan toimitettava Verohallinnolle kuukausittain Verohallinnon päätöksen 131/2014 1§:ssä mainitut tiedot.

Urakkaan kuuluvat rakennuksen vaipan sääsuojaustyöt on esitetty työselityksessä, kohta 1 31, sivu 8.

OPTIO 1: Urakoitsijaa pyydetään esittämään tarjouksensa liitteenä optio tarjouksen hintavaikutuksesta, jos sääsuoja rajataan koskemaan peruskorjattavaa osaa ja peruskorjattavan osan ja uudisrakennusosan välistä liitoskohtaa.

Urakkaan kuuluu myös vaiheistuksen huomioiminen kaikkien urakoiden osalta (purku ja koulun käyttö). Ensimmäisessä vaiheessa puretaan n. 700 m² uudisosan liitoskohdan tieltä toisen vaiheen jäädessä koulukäyttöön uudisosan valmistumiseen asti. Uudisosan valmistuttua puretaan loput vanhasta osasta ja saatetaan tältä alueelta piharakentaminen loppuun. 1. vaiheessa purettavan osan takia joudutaan tekemään alla esitetyt muutokset koulun toimintojen jatkuessa vanhalla osalla työmaavaiheen ajan:

- o rakentamaan uudet ulkoseinärakenteet suunnitelmien mukaan (U-arvo min. 0,23 W/m²K) (RU),
- o tarvittavat ilmanvaihtomuutokset suunnitelmien mukaan (LVI),
- o tarvittavat putkistomuutokset suunnitelmien mukaan (LVI),
- o tarvittavat sähkömuutokset suunnitelmien mukaan (SU).
- o purkutöissä irtikytkentä, tulppaus, sähköttämäksi saattaminen ja tyhjentäminen kuuluu ao. urakkaan (LVI/SU). Tarvikkeen tai kalusteen tai laitteen purku kuuluu pääurakkaan (RU).

Viimeisen purkuvaiheen osalta huomioitava, että nykyisen koulurakennuksen lämpölaitoksen lämmöntuotantolaitteiden ja näihin liittyvien kattiloiden, putkistojen, pumppujen, säätölaitteiden ja sähköistysten purku on tilaajan erillishankinta. Tämän osion purkutyöt sovitetaan muun rakennuksen purkuaikatauluun.

Kts. myös 6.2

Muut urakoitsijoiden keskinäiset velvoitteet on mainittu urakkarajaliitteessä ja



suunnitelma-asiakirjoissa.

6.2 Sivu-urakat

Sivu-urakoina ovat LVIA-urakka ja sähköurakka.

LVIA-urakka

Urakoihin kuuluvat asiakirjaluettelossa mainittujen suunnitelmien mukaiset putki-, ilmanvaihto-, jäähdytys-, viilennys-, lämmitys-, säätö- ja valvontalaite ja kylmätekniikkatyöt saatettuna valmiiksi ja työssä tarvittavat telineet, siirrot, nostot ja aputyöt sekä omien jälkien siivous ja jätteiden toimitus pääurakoitsijan osoittamiin tila- tai aluekohtaisiin jäteastioihin.

Sähköurakka

Sähköurakkaan kuuluvat asiakirjaluettelossa mainittujen suunnitelmien mukaiset sähkötyösaatettuna valmiiksi ja työssä tarvittavat telineet, siirrot, nostot ja aputyöt sekä omien jälkien siivous ja jätteiden toimitus pääurakoitsijan osoittamiin tila- tai aluekohtaisiin jäteastioihin.

6.3 Tilaajan hankinnat ja erillisurakat

Tilaaja hankkii irtokalusteet erillishankintana. Lisäksi suunnitelmissa ja urakkarajaliitteessä esitetty muut tilaajan erillishankinnat.

6.4 Alistussuhteet

Rakennuttaja pyytää erikseen kohdassa 6.2 mainitut sivu-urakat ja tekee näiden kanssa rakennusurakkaan alistetut sivu-urakkasopimukset RT 80271 *Sivu-urakan alistamissopimus* mukaisella sopimuksella.

Alistussopimuksia tehdään kaksi, toinen pääurakoitsijalle ja toinen tilaajalle, joka säilyttää sopimuksen myös sivu-urakoitsijoiden lukuun.

Alistussopimuksen allekirjoittavat tilaaja, pääurakoitsija ja kaikki sivu-urakoitsijat erikseen.

Pää- ja sivu-urakoitsijat voivat antaa osan töistä aliurakoitsijoiden tehtäväksi. Rakennuttaja pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai aiheellisin perustein hylätä urakoitsijan esittämät aliurakoitsijat. Pää- ja sivu-urakoitsijoiden on ilmoitettava alihankkijat ja aliurakoitsijat rakennuttajan hyväksyttäväksi, samoin tarviketoimitajat.

Pää- ja sivu-urakoitsijat voivat antaa osan töistä hyväksytyjen aliurakoitsijoiden tehtäväksi. Aliurakan ketjuttaminen yhtä tasoa pidemmälle ei ole sallittua ilman rakennuttajan hyväksymää erityistä syytä.



6.5 Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset

Pääurakoitsija tekee työmaasuunnitelman ja hyväksyttää sen tilaajalla sekä rakentaa työmaan ympärille siistin työmaa-aidan. Työmaan aitauksessa on huomioitava näköesteellinen työmaa-aitaus toiminnassa olevan koulun suuntaan.

Rakennustyö on tehtävä siten, että rakentaminen häiritsee mahdollisimman vähän koulutoimintaa, tonttia rajaavaa liikennettä ja ympäristön asumista.

Rakentamisessa tulee huomioida rakennusaluetta rajaavien liikenne- ja kevyen liikenteen väylien turvallinen käyttö rakennustöiden aikana, pelastustoimen toimintakyky sekä ympäristön työ- ja asuinrakennusten melu-, pöly ja värinähaittojen minimointi.

7. TYÖMAAN JOHTOVELVOLLISUUDET JA TYÖMAAPALVELUT

Pääurakoitsija vastaa hankkeen työmaan johtovelvollisuuksista sekä työmaapalveluista. Työmaan johtovelvollisuudet ja palvelut koskevat myös tämän urakko-ohjelman kohdan 6.3 mukaisia tilaajan erillisurakoita. Pääurakoitsija järjestää työmaan sosiaali- ja toimistotilat kaikkien urakoitsijoiden käyttöön. Tiloissa tulee pysyä pitämään mm. viikkopalaverit.

Pääurakoitsija vastaa kustannuksellaan omaan urakkaan ja sivu-urakoitsijoiden käyttöön työmaalla tarvittavan sähkön, veden ja lämmön. Pääurakoitsija vastaa työaikaisten liittymien tekemisestä ja tarvittaessa alamittareiden asennuksesta.

Pääurakoitsija huolehtii ja johtaa työmaan yhteistoimintaa sekä huolehtii eri urakoitsijoiden töiden ja työvaiheiden yhteensovittamisesta. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työmaan puhtausluokan ja työturvallisuuden vaatimukset.

Pääurakoitsijan on toimitettava suunnitelma työmaa-alueen järjestelyistä ja muut työturvallisuuden varmistamiseksi tarvittavat ennakkosuunnitelmat rakennuttajalle hyväksyttäväksi kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta, suunnitelmiin sisältyy myös työmaan kosteudenhallintasuunnitelma.

Hanke toteutetaan **Kuivaketju10** toimintamallin mukaisesti. Tätä toimintamallia edellytetään suunnittelijoiden lisäksi myös urakoitsijoilta ja heidän työnjohtoltaan. Toimintamallin noudattamatta jättäminen sanktioidaan seuraavasti:

1. Kirjallinen varoitus
2. 2 000 €



seuraavat 5 000 €/ kpl

Pääurakoitsijalla on tiedotusvastuu rakennuttajan ja henkilökunnan sekä myös suunnittelijoiden ja rakennuttajan asiantuntijoiden suuntaan.

Pääurakoitsijan on ylläpidettävä luetteloja henkilöistä, joille on luovutettu kiinteistöllä olevien rakennusten avaimia. Lukitusvastuu on pääurakoitsijalla.

Pääurakoitsija hankkii ja asentaa värillisillä kuvilla varustetun työmaataulun, tilaajan, rakennuttajan, suunnittelijoiden sekä urakoitsijoiden tiedoilla ja logoilla varustettuna.

Pääurakoitsija laatii taulun layoutin rakennuttajan, urakoitsijoiden ja suunnittelijoiden toimittamien tietojen pohjalta.

Ympäristön suojeluun liittyvät asiat on lueteltu työselityksen kohdassa 1 56, sivu 11.

8. ASIAKIRJAT

8.1 Tarjouspyyntöasiakirjat

Tarjouspyyntöasiakirjat luovutetaan urakoitsijalle maksutta tiedostoina. Tarvitsemansa lisäkopiot urakoitsija hankkii kustannuksellaan.

Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyyntökirjeen liitteenä olevassa asiakirjaluettelossa.

8.2 Urakkasopimusasiakirjat

Urakkasopimus laaditaan pääurakan ja sivu-urakoiden osalta urakkasopimuslomakkeelle RT 80260.

Alistamissopimukset tehdään lomakkeelle RT 16-10220 *Sivu-urakan alistamissopimus*. Urakassa noudatetaan *Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660* (viittauksissa käytetty lyhennettä YSE).

Urakkasopimukseen liitetään tämä urakkaohjelma liitteineen, tarjouspyyntökirje, tarjous, selonottoneuvottelun pöytäkirja, mahdollinen urakkaneuvottelupöytäkirja, mahdollinen suunnitelmakatselmuspöytäkirja sekä asiakirjaluettelossa mainitut asiakirjat.

8.3 Asiakirjojen pätevyysjärjestys

Kaupalliset asiakirjat

1. Urakkasopimus



2. Sivu-urakan alistamissopimus
3. Selonottoneuvottelupöytäkirja
4. Tarjouspyyntö ja siinä oleva asiakirjaluettelo sekä tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäselvitykset
5. Urakkaohjelma
6. Urakkarajaliite
7. Työturvallisuusasiakirja
8. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, RT16-10660
9. Maksuerätaulukko
10. Urakoitsijan tarjous
11. Muutostöiden yksikköhintaluettelo

Tekniset asiakirjat

12. Työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset
13. Sopimuspiirustukset
14. Yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset.

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on yllä olevan mukainen.

Urakoitsijan tulee viimeistään urakkasopimusneuvotteluissa ilmoittaa rakennuttajalle em. sopimuspiirustuksissa tai työselityksissä havaitsemistaan virheellisyyksistä tai epäselvyyksistä.

Suunnitelmia on oikeus täydentää, tehdä lisäyksiä ja muutoksia, toimittaa lisäpiirustuksia jne. Hintaan vaikuttavista muutoksista tehdään selvitys ennen muutostyön suorittamista urakkasopimusasiakirjojen mukaisesti.

Urakkalaskennassa on otettava huomioon kaikki voimassa olevat viralliset tai puoliviralliset normaalimääräykset, ohjeet ja standardit.

Rakennustyössä on noudatettava Suomen rakentamismääräyskokoelmaa sekä rakentamisia koskevia julkisoikeudellisia ja niihin rinnastettavia määräyksiä, sitovia rakentamisia koskevia sääntöjä sekä voimassa olevia, rakentamisia koskevia virallisia ja puolivirallisia määräyksiä, ohjeita, normeja ja standardeja. RYL 2010 noudatetaan soveltuvin kohdin, ellei urakkasopimuksessa, urakkaohjelmassa tai muissa selityksissä tai sopimuspiirustuksissa ole toisin mainittu. RT-kortteja noudatetaan, sikäli kun niihin viitataan.

Tämän lisäksi työssä on noudatettava rakennuttajan, työnvalvojan ja suunnittelijoiden työn kestäessä antamia työ- ja rakennepiirustuksia sekä suullisia ja kirjallisia ohjeita, jotka koskevat rakennusaineita tai työn suoritusta.



8.4 Tilaajan määrälaskenta

Ei ole.

9. URAKKA-AIKA

9.1 Töiden aloitus

Työt saa aloittaa alustavasti XXXXXX, kuitenkin vasta, kun urakkasopimus on allekirjoitettu, rakennuskohteen vahinkovakuutus on voimassa, työmaan turvallisuussuunnitelma on hyväksytty ja turvallisuuskoordinaattorin johdolla pidetty turvallisuusaloituskokous on pidetty, laadunvalvontasuunnitelma on hyväksytty, rakennustyön ennakoilmoitus viranomaiselle on tehty.

9.2 Rakennusaika

Kohteen kaikkien rakennustöiden tulee olla täysin valmiit ja kohde luovutettu tilaajalle viimeistään XXXXXXXX.

9.3 Työaika

Normaali työaika on arkipäivisin ma-pe klo 07-18. Tästä poikkeavista työajoista on sovittava rakennuttajan kanssa. Mikäli normaalin työajan ulkopuolella tehdään sellaisia töistä, jotka tarvitsevat rakennuttajan valvontaa ja läsnäoloa, niin pääura-koitsija vastaa tällaisissa tilanteissa rakennuttajan valvonnan työkustannuksista.

9.4 Välitavoitteet

Rakennushankkeelle asetetaan sakolliset välitavoitteet. Kuhunkin urakkaan määritellään ennen töiden aloittamista 2 kpl yhteisesti hyväksytyyn yleisaikatauluun perustuvaa sakollista välitavoitetta. Välitavoitteet sovitaan kaikkien urakoitsijoiden kanssa yhteisesti, ja sanamuoto ko. tavoitteelle tulee olla muodossa "valmis" ja "aloitettava".

Eli urakoitsijat esittävät Tilaajalle yhdessä sopimansa välitavoite-esitykset Tilaajalle hyväksyttäväksi pääurakoitsijan johdolla. Tilaajalla on yksipuolinen oikeus päättää välitavoitteet esitysten perusteella, ellei yhteisymmärrystä muutoin saavuteta.

9.5 Viivästyssakko ja vahingonkorvaus

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisesta ajankohdasta tai sakollisen välitavoitteen viivästyminen sovituista aikataulusta peritään viivästyssakkoa kultakin työpäivältä kuitenkin enintään välitavoitteiden osalta 50 työpäivältä ja valmistumisen osalta 75 työpäivältä (tavanomainen työpäivä ma-pe). Viivästyssakon määrä työpäivältä on arvonlisäverottomasta urakkahinnasta laskettuna seuraava:



- pääurakassa 0,05 %
- LVIA-urakassa 0,1 %
- sähköurakassa 0,1 %

Mikäli työt valmistuvat ennen urakkasopimuksen mukaista määräaikaan täysin valmiiseen kuntoon, voi rakennuttaja ottaa työt tällöin vastaan, mutta mitään hyvityskorvausta ei suoriteta.

Mikäli lisä- ja muutostöiden määrä tulee olemaan kohteen laatuun nähden kohtuullinen, ei urakoitsija ole oikeutettu niiden takia saamaan lisäaikaa suoritukseen.

9.6 Laadunvarmistus ja sanktiot

Mikäli urakoitsija laiminlyö sovittuja tehtäviään ja velvollisuuksiaan, niin Tilaajalla on oikeus periä sakkoa laiminlyönneistä, virheistä ja puutteista alla esitetyn taulukon mukaisesti:

Laiminlyönti, vihe tai puute	1. kerta	2. kerta	Seuraavat kerrat
1. Laatusuunnitelman vastainen toiminta ja ympäristöasioihin liittyvät laiminlyönnit	Kirjallinen muistutus	1 000 €	2 000 €
2. Urakoitsijan laatusuunnitelman mukaisessa asiakirjassa (esim. laaturaportissa tai päiväkirjassa) todettu tosiasioita vastaamattomia tietoja (vakava laiminlyönti)	Kirjallinen muistutus	2 000 €	5 000 €
3. Laiminlyönti työturvallisuutta koskevissa toiminnoissa tai asiakirjoissa, jonka vuoksi tilaajan VNa 205/2009 mukainen huolehtimisvelvollisuuden täyttymisen vaarantuu	3 000 €	5 000 €	10 000 € ja urakoitsijan edustajan vaihto
4. Henkilökohtaisten suojavarusteiden käytön laiminlyönnit. Sakko peritään laiminlyönnin aiheuttaneen työntekijän työnantajalta.	200 €/havainto	200 €/havainto (sama työntekijä)	500 €/havainto (sama työntekijä)
5. Urakoitsijan kelpoisuuslomakkeella nimetyn henkilön vaihto ilman Tilaajan suostumusta	5 000 €	10 000 €	15 000 €

9.7 Työaikataulun tekeminen

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan pääurakoitsijan on laadittava yhdessä tilaajan kanssa työaikataulu kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekir-



joittamisesta. Aikatauluun on merkittävä työvaiheet viikoittain. Näin laadittu aikataulu hyväksytään yhteisesti velvoittavaksi aikatauluksi. Aikataulun toteutumista seurataan työmaakokouksissa.

10. URAKOITSIJAN VASTUUVELVOITTEET

10.1 Takuu aika

Takuu aika kaikille töille alkaa koko rakennuskohteen vastaanottotarkastuksesta ja kestää 24 kuukautta. Ensimmäisen takuuvuoden jälkeen pidetään välitarkastus, jossa havaitut takuuajan vastuuseen kuuluvat virheet tulee korjata sovittuna määräaikana.

Seuraaville rakennusmateriaaleille vaaditaan vähintään 5–10 vuoden takuu:

- umpiolasit, 5 vuotta
- julkisivupeltien pinnoitteet, 10 vuotta
- vesikatto, vedenpitävyys, 10 vuotta
- ikkunat, 5 vuotta

Takuutodistukset on luovutettava viimeistään vastaanottotarkastuksessa.

10.2 Vakuudet

Sopimuksen täyttämisen vakuudeksi urakoitsijan tulee luovuttaa tilaajalle rakennusajan vakuudeksi pankin tai vakuutuslaitoksen antaman omavelkaisen takauksen, jonka suuruus on 10 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta ja takuuajan vakuudeksi pankin tai vakuutuslaitoksen antaman omavelkaisen takauksen, jonka suuruus on pääurakassa 2 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Vakuuksien tulee olla voimassa 3 kk rakennus- ja takuuajan jälkeen. Takuuajat koskevat myös mahdollisia lisä- ja muutostöitä.

Takuuajan vakuuden nimi tulee olemaan eri kuin rakennusaikaisessa vakuudessa. Nimen muutos ei saa aiheuttaa kustannuksia tilaajalle.

Urakoitsijan tilaajalle antamat vakuudet ovat alistamisen tapahduttua toissijaisesti pää- ja sivu-urakoitsijan alistamissopimukseen perustuvien vaateiden vakuutena. Tästä tulee olla maininta takaussitoumuksessa.

Tarjoajan on ilmoitettava tarjouksessaan annettavan vakuuden laatu ja antajayhteisö. Ulkomaisen vakuuden antajaksi hyväksytään vain sellainen yhteisö, jolla on valtuutettu edustaja Suomessa. Vakuussitoumuksen on oltava suomenkielinen. Vakuudeksi ei hyväksytä urakoitsijan tai toimittajan kanssa samaan konserniin kuuluvan yrityksen antamaa takausta.



10.3 Vakuutukset

Pääurakoitsija ottaa työtä varten tilaajan nimiin ns. **rakennustyövakuutuksen**, jonka kohteena on rakennuskohde sekä työtä varten hankitut rakennusaineet, rakennustarvikkeet ja rakennusosat YSE 1998 § 38 mukaisesti. Vakuutuksen tulee vastata joka hetki vähintään urakoiden täyttä arvonlisäverollista arvoa lisä- ja muutostöineen.

Rakennustyövakuutuksen tulee kattaa sivu-urakat sekä rakennuttajan hankinnat. Rakennuttaja ilmoittaa sivu-urakoiden sekä rakennuttajan hankintojen ja erillisurakoiden arvon viimeistään tarjousneuvotteluissa.

Vakuutuksen tulee olla nimenomaan tätä kohdetta koskeva. Vakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 1 500 euroa.

Urakoitsijan tulee vakuuttaa työväkensä vähintään lain määräämällä tavalla. Urakoitsijalla tulee olla voimassa toiminnan vastuuvakuutus. Vakuutuksen tulee kattaa myös vahingot kolmannelle osapuolelle. Urakoitsija vastaa itse rakennusvälineidensä vakuuttamisesta. Rakennusvälineisiin katsotaan kuuluvan myös työmaan kopit ja vastaavat työmaarakennukset.

10.4 Vartiointi

Pääurakoitsija järjestää työmaalle halutessaan vartioinnin.

Pääurakoitsija vastaa kohteen käyttämistään lukituksista työpäivän päätyttyä.

11. TILAAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

11.1 Urakkahinnan muodostuminen

Urakkahinta on urakkasopimuksen mukainen kokonaishinta. Tarjoushinnassa on eroteltava arvonlisäverollinen ja -veroton hinta. Urakkahinta ilmoitetaan euroissa.

Tilaaja ei ole arvonlisäverolain 8 c §:n 1 momentissa tarkoitettu rakentamispalveluja harjoittava elinkeinonharjoittaja eikä tilaajaan sovelleta käännettyä verovelvollisuutta. Arvonlisävero lain 31 §:n 3 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja rakentamispalveluita koskeviin laskuihin lisätään arvonlisävero.

11.2 Hintasidonnaisuudet

Urakkahinnat ovat kiinteitä ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta.

11.3 Muutostyöt

Suunnitelmien muuttamisoikeus on ainoastaan tilaajan erikseen valtuuttamilla henkilöillä. Asiasta ilmoitetaan urakkasopimuksessa. Ennen tilaajan kirjallista hyväksyntää suoritettujen lisä- ja muutostöiden kustannukset jäävät urakoitsijan vastattaviksi.



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 47 §:n mukaisesti, ellei tilaaja ota sitä toteutettavakseen. Oman työn osalta yleiskustannuslisäprosenttina käytetään 12 %. Aliurakoissa yleiskulu on 5 %. Yleiskustannuslisä lasketaan muutoksesta aiheutuvien lisäysten ja vähennysten erotukselle.

Kaikista lisä- ja muutostöistä on tehtävä kirjallinen tarjous, joka on annettava ajoissa niin, että se ehditään käsitellä ennen ko. työn suoritusta. Niissä muutostöissä, joissa ei ole sovittu yksikköhintoja, on tehtävä erillinen tarjous, josta ilmenee materiaali- ja työkustannusten sekä mahdollisten alihankintojen osuus. Ellei tarjouksesta päästä tilaajan kanssa yksimielisyyteen, tulee urakoitsijan suorittaa muutostyö omakustannushintaan YSE 47§ mukaan.

11.4 Urakkahinnan maksaminen

Maksuerätaulukko

Urakkasopimukseen laaditaan ao. urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko. 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.

Ensimmäinen maksuerä

Ensimmäisen maksuerän suuruus on enintään 50 % rakennusaikaisen vakuuden määrästä. Maksuerä maksetaan urakoitsijalle, kun urakkasopimus on allekirjoitettu, ns. rakennustyövakuutus tai muu kohteen vahinkovakuutus on otettu, urakkasopimuksen mukainen vakuus on luovutettu tilaajalle ja työt on aloitettu.

Viimeinen maksuerä

Viimeinen maksuerä on vähintään 10 % urakkahinnasta. Maksuerä maksetaan, kun rakennustyö on hyväksytty vastaanotetuksi, vastaanottotarkastuspöytäkirja hyväksytty, vastaanottotarkastuksessa todetut virheet ja puutteet on poistettu, takuuajan vakuudet luovutettu tilaajalle, taloudellinen loppuselvitys pidetty ja rakennustöiden luovutusasiakirjat on luovutettu tilaajalle.

Maksujen suoritusaika ja viivästyskorko

Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan 21 vrk kuluttua maksukelpoisuuden toteamisesta, kun lasku on esitetty tilaajalle ja vastaava sopimuksen mukainen



työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi. Laskujen maksamisaika lasketaan alkamaan siitä, kun työmaan paikallisvalvoja on hyväksynyt laskun.

Jos tilaaja ei 36 vuorokauden kuluessa siitä, kun maksukelpoinen lasku on esitetty tilaajalle, täytä maksuvelvollisuuttaan, hän on velvollinen maksamaan urakoitsijalle sanotun määräjän ylittäneeltä ajalta maksamattomalle määrälle lasketun korkolain mukaisen viivästymiskoron maksun tapahtumiseen saakka. Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästymisestä on vastuussa urakoitsija.

Tilaaja ottaa vastaan vain sähköisiä laskuja.

11.5 Hintojen ja palkkojen vaikutus urakkahintaan

Valtiovoimien lainsäädännöllisten toimenpiteiden katsotaan tulleen asianosaisten tietoon, kun ne ovat julkaistu Suomen säädöskokoelmassa.

12. TILAAJAN TOIMENPITEET

12.1 Luvat

Tilaaja hankkii kohteelle tarvittavan rakennusluvan.

Työsuoritukseen liittyvien muiden lupien hankkimisesta ja kustannuksista huolehtii pääurakoitsija.

12.2 Suunnitelmat

Tilaaja toimittaa urakoitsijalle työmaatarpeisiin 2 sarjaa kopioita laadittamistaan piirustuksista ja muista asiakirjoista yhteisesti sovitun aikataulun mukaisesti ja täydentävistä suunnitelmista viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun urakoitsija on esittänyt suunnitelmatarpeensa. Aliurakka- ja hankintatarjouspyyntöihin tarvitsemiensa piirustusten kopiosarjat kustantaa urakoitsija.

Tilaajalla on käytössä Builder-com:n projektipankki ja projektipankin käyttöä edellytetään suunnittelijoilta ja urakoitsijoilta.

Pääurakoitsijan tulee omalla kustannuksellaan ottaa käyttöön projektipankin yhteydessä olevan sähköisen työmaapäiväkirjan.

12.3 Suunnitelma-aikataulu

Erillistä suunnitelma-aikataulua ei laadita. Suunnitelmakatselmuksia pidetään tarpeen mukaan.

12.4 Tilaajan vakuudenantovelvollisuus

YSE-ehdoista poiketen tilaaja ei anna vakuutta.



13. LAATU

13.1 Urakoitsijan laadunvalvonta

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 kelvollisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

Urakoitsijan tulee esittää kirjallisesti tätä työtä koskeva oma sekä aliurakoitsijoidensa laadunvarmistusjärjestelmä ennen töiden aloitusta työmaan laatusuunnitelmineen.

Laatusuunnitelmien pääkohdat:

- luettelo suoritettavista tarkastuksista ja niille määrätty vastuuhenkilö
- tavoitteet ja laadunvarmistustoimenpiteet
- riskien ja kriittisten kohtien tunnistaminen ja eliminointi
- tuotannonsuunnittelu- ja -ohjaustehtävät
- käytettävät menettely- ja työskentelytavat
- olosuhteiden hallinta (P1): kosteus, lämpötila, ilmanvaihto, puhtaus
- tarkastus- ja hyväksyttämismenettelyt
- tiedonkulku ja kirjaukset
- yhteistyö hankkeen muiden osapuolten kanssa
- laatusuunnitelman ylläpito ja muuttaminen.
- dokumentointi

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki urakkaansa kuuluvat laadunvalvontakokeet tulevat pidetyksi. Laadunvalvontakokeista on ennalta ilmoitettava tilaajalle, jotta tämän edustaja voi olla läsnä tarkastustoimituksessa.

Keskeisistä töistä suoritetaan mallityöt/suoritukset, jotka hyväksytetään tilaajalla, esim. tasoitus/maalaus.

Malliasennukset on luetteloitu työselityksessä.

Työvaihesuunnitelmia vaaditaan seuraavasti:

- Rakennuksen runkotyöt
- Sääsuoja rakentaminen
- Vesikattotyöt
- Rakennusaikainen kuivaus ja lämmitys
- Kosteudenhallinta



- Puhtausluokan P1 vaatimuksen täyttävän rakennus- ja ilmanvaihtotöiden puhtaussuunnitelma
- Pintarakenteiden (lattia/seinät) rakentaminen/asennus
- Väliseinärakenteet
- Alakattotyöt
- Talotekniset asennukset

Työvaihesuunnitelmat tulee toimittaa rakennuttajalle hyväksyttäväksi ennen työvaiheen aloitusta.

13.2 Suunnittelijan laadunvalvonta

Valvontaa suorittavat tilaajan oman organisaation lisäksi suunnittelijat. Suunnittelijoilla on oikeus valvoa, että työ muodostuu suunnitelmien mukaiseksi. Heillä ei ole oikeutta sopia minkäänlaisia muutoksia, vaan kaikki muutokset on tilaajan hyväksyttävä.

13.3 Tilaajan laadunvalvonta

Tilaaja suorittaa laadunvalvontaa YSE:n § 59–62 mukaisesti.
Kosteudenhallintakoordinaattori: Granlund Oy
Rakennuttajan valvoja: Järvi-Saimaan Palvelut Oy

14. TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET

14.1 Tilaajan organisaatio ja valtuudet

Urakkasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää tilaaja. Tilaajan edustajat ja heidän valtuutensa osoitetaan urakkasopimuksessa.

14.2 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet

Urakoitsijan tulee urakkasopimukseen nimetä työmaalle vastaava työnjohtaja. Vastaavan työnjohtajan tehtävä on kokopäivätyö ja työpiste on Sulkavan koulun työmaa.

Pääurakoitsijalla tulee olla työmaalla vastaava työnjohtaja, jolta vaaditaan riittävä kokemus tätä työmaata vastaavista rakennustöistä. Vastaavan työnjohtajan tulee täyttää YM4/601/2015 vaativan työnjohtotehtävän pätevyys vaatimukset vaativan rakennushankkeen osalta.

Vastaava työnjohtaja tulee hyväksyttävä rakennusvalvontaviranomaisella. Kohde on luokiteltu rakennusluvassa vaativaksi, joten vastaavan työnjohtajan tulee täyttää rakennusvalvontaviranomaisen ehdot ko. hankkeelle. Pääurakoitsijalla tulee olla työmaalla vastaavan työnjohtajan lisäksi riittävä muuta ammattitaitoista työnjohtoa.



Kunkin sivu-urakoitsijan tulee nimetä työmaasta vastuussa oleva työnjohtaja, joka käy päivittäin työmaalla valvomassa ja johtamassa ko. sivu-urakan töitä asennustöiden ollessa käynnissä työmaalla. Sivu-urakan työnjohtajan velvollisuus on osallistua työmaakokouksiin, urakoitsijapalavereihin ja muihin työmaan yhteispalavereihin ja katselmuksiin sekä oltava tavattavissa aina tarvittaessa. Sivu-urakoitsijan työnjohtajat (KVV-, ja IV) tulee hyväksyttää rakennusvalvontaviranomaisella.

Pääurakoitsijan tulee valvoa, että sivu-urakoitsijat nimeävät viranomaisten vaatimat vastuuhenkilöt ja työturvallisuudesta vastaavat henkilöt kohteeseen.

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

Urakoitsija saa vaihtaa tarjouksessaan esittämiä ja rakennuttajan hyväksymiä urakan vastuuhenkilöitä vain rakennuttajan luvalla. Tilalle tulleiden vastuuhenkilöiden tulee olla kokemukseltaan vähintään samaa tasoa kuin työhön alun perin hyväksytyjen vastuuhenkilöiden.

14.3 Kirjaukset

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaava urakoitsija pitää rakennuttajan käyttämää Buildercom-palvelussa olevaa sähköisesti varustettua työmaapäiväkirjaa yleisten sopimusehtojen 75 §:n mukaisesti.

Tilaaja kustantaa sähköisen työmaapäiväkirjan.

14.4 Työmaakokoukset

Työmaakokouksia pidetään vähintään kerran kuukaudessa.

Viikkopalaverit pidetään pääurakoitsijan johdolla joka viikko. Palavereista on laadittava pöytäkirjat.

Sivu-urakoitsijoiden työnjohtajien on osallistuttava viikkopalavereihin.

15. TYÖMAAN TYÖTURVALLISUUS

Kaikkien urakoitsijoiden ja heidän alihankkijoidensa tulee noudattaa rakennuttajan työturvallisuusasiakirjaa, joka on tarjouspyynnön liitteenä.

Urakoitsijan on tehtävä urakasta ennakkoilmoitus Lupa -ja valvontaviraston työsuojelualueelle.

16. YHTEISKUNTAVELVOITTEIDEN HOITAMINEN

16.1 Työnantajavelvoitteiden täyttäminen

Urakoitsijan on liitettävä tarjoukseensa: (tarjouspyynnön mukaisesti)

- todistus ennakkoperintärekisteriin kuulumisesta

- todistus työnantajarekisteriin kuulumisesta
- todistus arvonlisävelvollisten rekisteriin kuulumisesta
- kaupparekisteriote
- todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty
- todistus eläkevakuutuksen ottamisesta sekä eläkevakuutusmaksujen maksamisesta tai selvitys erääntyneiden maksujen maksusopimuksesta
- selvitys työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista (allekirjoitettu ja päivätty)
- todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta
- EU:n asettamat pakotevaatteet yksityishenkilöille, yrityksille ja organisaatioille

Todistukset ja selvitykset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia.

Selvitysten ja todistusten sijaan voidaan hyväksyä Vastuugroup.fi –yritysraportti.

Urakoitsijan tulee vaatia aliurakoitsijoilta vastaavat selvitykset ja todistukset. Määräys tästä on sisällytettävä aliurakoita koskeviin tarjouspyyntöihin.

Tilaajalla oikeus kieltäytyä hyväksymästä sellainen urakoitsija ja aliurakoitsija, joka ei ole toimittanut vaadittuja todistuksia ja selvityksiä.

16.2 Tilaajavastuulain edellyttämät selvitykset

Tilaajavastuulain edellyttämien selvitysten ja todistusten hallinnoinnin helpottamiseksi sekä ajantasaisen seurantatiedon saamiseksi urakoitsijan on liityttävä vastuugroup.fi:n Luotettava Kumppani -palveluun, joka toimittaa reaaliaikaista tietoa urakoitsijan tilaajavastuulain mukaisten asiakirjojen voimassaolo- ja muusta tiedosta.

16.3 Aliurakointi ja ketjuttaminen

Tilaajan sopimussuhteessa oleva urakoitsija voi luovuttaa urakan tai sen osia edelleen toiselle urakoitsijalle aliurakkana, mutta sen pidemmälle ketjuttaminen ei ole sallittua ilman tilaajan hyväksymää erityistä syytä.

Kaikki aliurakoitsijat tulee aina hyväksyttävä rakennuttajalla. Rakennuttaja vaatii, että ennen kunkin yksittäisen aliurakointisopimuksen solmimista urakoitsija esittää rakennuttajalle aliurakoitsijasta tilaajavastuulain mukaiset selvitykset sekä kirjallisen vakuutuksen siitä, ettei aliurakoitsijaa edusta työmaalla tai muutoin liiketoimintakiellossa oleva henkilö.



Rakennuttajalla on oikeus olla hyväksymättä niitä aliurakoitsijoita, joiden tilaajavastuutiedoissa on puutteita, todistusten aitoudesta ei voida saada varmuutta ja/tai todistuksia ei olennaisilta osin ole käännetty suomeksi tai on muuten ai-
hetta epäillä, ettei aliurakoitsija pysty huolehtimaan tai aio huolehtia yhteiskun-
nallisista velvoitteistaan kuten veroista tai sopimuspalkoista sekä EU:n asetta-
mista pakotteista.

Aliurakoitsijan tulee sitoutua yksilöimään ennen työn aloittamista työmaalla
työskentelevät palveluksessaan olevat henkilöt. Pääurakoitsijan tulee ylläpitää
ajantasaista luetteloja myös aliurakoitsijoista ja näiden työntekijöistä työmaalla.

Rakennuttajalla on oikeus keskeyttää työt, mikäli urakkasuorituksia on ketjutettu
ilman rakennuttajan nimenomaista hyväksyntää. Urakoitsijan tulee purkaa ketju-
tettu aliurakkasopimus välittömästi ja vastata rikkomuksestaan aiheutuvasta hai-
tasta. Rakennuttaja tiedottaa sopimusrikkomuksesta Rakennusteollisuus RT
ry:lle ja Rakentamisen laatu RALA ry:lle.

Rakennuttajalla on oikeus periä pää- tai sivu-urakoitsijalta sopimussakkoa 0,05 %
arvonlisäverottomasta urakkasummasta kultakin työpäivältä, jonka aikana sopi-
muksenvastainen aliurakoitsija on työskennellyt työmaalla.

Työmaakieli on suomi.

16.4 Henkilötunnisteet, kulkuluvat ja työntekijöiden perehdyttäminen

Rakennuttaja edellyttää lakisääteisten kuvallisten henkilötunnisteiden ehdo-
tonta käyttöä työmaalla. Rakennuttaja velvoittaa kokonaisurakoitsijan huolehti-
maan hankekohtaisten kulkulupien aliurakoitsija- sekä henkilötunnistehallin-
noinnista sekä kulkulupien myöntämisestä ja käytön valvonnasta työmaalla.

Pääurakoitsijan on huolehdittava siitä, että rakennustyömaalla työskentelevillä
urakoitsijan kaikilla omilla työntekijöillä ja aliurakoitsijoidensa työntekijöillä on
työmaalla liikkueessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnis-
teesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhhteessa oleva työnte-
kijä vai itsenäinen työnsuorittaja, sekä mainittava henkilön nimi, veronumero ja,
mikäli kyse ei ole itsenäisestä työnsuorittajasta, työnantajan nimi. Jokaisen ura-
koitsijan on ilmoitettava pääurakoitsijalle ennen työvaiheen aloittamista omien ja
alihankkijoidensa työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet, veronumerot
ja syntymäajat tarvittavien kulkulupien myöntämiseksi.

Pääurakoitsija myöntää työmaalle kulkulupia, valvoo niiden käyttöä ja palautta-
mista sekä ylläpitää työntekijöiden kulkulupaluetteloja. Kulkuluvan myöntäminen



edellyttää henkilöllisyyden todistamista viranomaisen myöntämällä henkilökortilla tai passilla. Kulkulupaluetteluun merkitään vähintään työntekijän nimi, syntymäaika ja veronumero sekä työnantaja, työnantajan yritystunnus, luvan voimassaoloaika ja päättäneen kulkuluvan palautuspäivä. Ulkomaisen työntekijän osalta merkitään lisäksi työntekijän työnteko-oikeuden peruste ja liitetään luetteluun kopio henkilökortista tai passista, Työmaan kulkulupaluettelo tulee olla sähköisessä muodossa. Työmaalla tulee olla esillä vertailu aliurakoitsija- ja kulkulupaluetteloista sekä urakoitsijoiden välisiä sopimussuhteita kuvaava kaavio.

Pääurakoitsija perehdyttää työmaalla työskentelevät henkilöt ennen kulkuluvan myöntämistä. Perehdytyksessä on huomioitava myös työturvallisuus- (ja laatu) -riskit sekä kielitaitorajoitteet. Perehdyttäminen ja sen sisältö on dokumentoitava. Pääurakoitsijan tulee luovuttaa jokaiselle työntekijälle työntekijän turvaohje, jonka kukin työntekijä kuittaa perehdytyksen ohessa saaduksi erilliseen työntekijäluetteloon.

Pääurakoitsijan toimesta tehtävä perehdytys tehdään lähtökohtaisesti yhden kerran työmaalla toimivaa yritystä kohden. Näin ollen kunkin urakoitsijan tai aliurakoitsijan työmaalla työskentelevät henkilöt perehdytetään aina samalla kertaa. Mahdolliset poikkeamat edellä esitettyyn menettelyyn sovitaan työmaakokouksessa tai muussa yhteisesti sovitussa kokouksessa ottaen huomioon urakan laajuuden ja aikataulullisten tekijöiden vaikutukset kerralla perehdyttämisen mahdollisuuksiin.

Rakennuttaja seuraa kuvallisten henkilötunnusteiden ja kulkulupien käyttöä muun muassa tarkastuksilla. Henkilöt, jotka rikkovat määräystä kuvallisten tunnusteiden ja kulkulupien käytöstä, poistetaan työmaalta. Lisäksi rakennuttajalla on oikeus periä 50,- euroa sopimussakkoa jokaisen puuttuvan tunnusteen tai kulkuluvan osalta pääurakoitsijalta.

16.5 Työnteko-oikeudet

Kaikissa tämän hankkeen urakkasopimukseen liittyvissä työsuhteissa on noudatettava vähintään niitä työsuhteen vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusmääräysten mukaan on noudatettava saman laatuudessa työssä (Hankintalaki 49 §).

Rakennuttaja edellyttää, että kaikki urakoitsijat liittyvät Veronumero.fi - palveluun, josta veronumerolain edellyttämät tiedot ovat keskitetysti saatavilla ja niissä tapahtuvat muutokset automaattisesti valvottavissa. Henkilö, jota ei ole merkitty veronumerorekisteriin, ei voi saada kulkulupaa eikä voi näin ollen työskennellä työmaalla.



Suomessa työskentelevillä ulkomaalaisilla on oltava suomalainen eläkevakuutus tai voimassa oleva E101- tai A1-todistus ennen kuin kulkulupa voidaan myöntää. EU:n ulkopuolisilta kansalaisilta edellytetään lisäksi voimassa olevaa oleskelulupa, joka oikeuttaa työntekoon Suomessa. Jokaisen urakoitsijan tulee varmistaa omien yhteiskunnallisten velvoitteidensa lisäksi myös alihankkijoidensa työntekijöiden oleskeluluvat. Vastuu laittomasti maassa oleskelevien työntekijöiden palauttamisesta, palkoista aiheutuvista kustannuksista sekä mahdollisista seuraamusmaksuista on viimekätisesti rakennuttajan sopimuskumppanina toimivalla urakoitsijalla.

Urakoitsija vastaa siitä, ettei työmaalla työskentele ilman työoikeutta olevaa työvoimaa ja ottaa huomioon EU:n asettamat pakotteet yksityishenkilöille, yrityksille ja organisaatioille.

16.6 Urakoitsijatietojen ilmoittaminen

Rakennuttajalla on velvollisuus ilmoittaa kaikkien solmimiensa, vähintään 15 000 euron arvoisten urakkasopimusten tiedot Verohallinnolle. Urakoitsijan tulee ilmoittaa vastaavat tiedot kaikkien alipurkoitsijoidensa osalta Verohallinnon ohjeiden mukaisesti, kun urakan yhteislaskutus (kokonaislaskutus tai sovittu urakkasumma) ylittää 15 000,- euroa.

Työmaan Verohallinnolle ilmoitetaan: urakoitsijan nimi-, yhteys- ja urakkatiedot: urakoitsijan nimi, Y-tunnus, osoite, vastuuhenkilön nimi (ulkomaisista yrityksistä myös edustaja Suomessa), työmaan nimi, urakointilaji, urakkahinta, urakan aloituspäivä ja arvioitu valmistumisajankohta.

Päätoteuttaja ilmoittaa Vero-hallinnolle kuukausittain tiedot työmaalla työskentelevistä työntekijöistä ja muista suorituksensaajista.

Pääurakoitsija toimittaa rakennuttajan edustajalle kopiot viranomaisille säännöllisesti toimittamistaan tiedoista ja asiakirjoista.

Pääurakoitsija vastaa mahdollisen tiedonantovelvollisuuden laiminlyönneistä rakennuttajalle aiheutuvista sanktioista täysimääräisesti.

17. VASTAANOTTO

Vastaanottotarkastus suoritetaan urakkarajaliitteen ja YSE: n mukaisesti. Vastuu vastaanottomenettelyn ja käyttöönoton toimenpiteiden oikea-aikaisesta ja ohjeiden mukaisesta suorittamisesta on pääurakoitsijalla.

Ennen urakkasuoritusten tarkastusta alipurkoitsijat suorittavat itselle luovutuksen ja 0-virheellisen itselle luovutusten jälkeen suoritetaan urakkasuorituksen



ennakkotarkastus ja vastaanottotarkastus YSE 70§:n mukaan. Pää-urakoitsija huolehtii, että urakkasuorituksen tarkastuksessa havaitut virheet ja puutteet tulevat riittävän ajoissa korjatuiksi.

Vastaanottomenettelyn tarkoituksena on varmistaa suunnitelman mukainen toteutus, laatutaso, tavoitteet täyttävä lopputulos sekä tarvittavat käyttö- ja ylläpitövalmiudet.

Tavoitteen saavuttamiseksi rakennuttaja, suunnittelijat ja urakoitsijat suorittavat yhteistyössä rakentamis- ja käyttöönottovaiheessa jatkuvaa, systemaattista ja ennakkoivaa laadunvarmistusta.

Vastaanotto- ja osatarkastustilaisuuksissa tulee eri urakoitsijoiden edustajien olla työtavat, materiaalit ja laitteet täysin tuntevia henkilöitä.

Vastaanottomenettelyn tulee nojautua työmaan laatusuunnitelman mukaan tehtyyn tilaajan ja urakoitsijoiden suorittamaan valvontaan ja asennustapaturkaskuksiin. Vastaanottomenettely on vaiheittainen. Ennakkotarkastuksiin ja koekäyttöön kukin urakoitsija on velvollinen kutsumaan ao. osa-alueesta vastaavan valvojan paikalle. Rakennuttajan edustaja valvoo vastaanottoa ja osallistuu siihen liittyviin tehtäviin tarvittavassa laajuudessa.

Vastaanoton aikataulurunko on kuvattu urakkarajaliitteessä.

17.1 Toimintakokeet

LVI- ja sähkötyöiden osalta on suoritettava mukaiset toimintakokeet neljä viikkoa ennen rakennuksen luovutusta. Toimintakokeisiin, säätö- ja viritystoimenpiteisiin sekä erikseen ohjelmoituihin koekäyttöihin varattava aika on otettava huomioon kaikissa työaikatauluun ja työjärjestelyihin liittyvissä toimenpiteissä.

17.2 Vastaanottotarkastukset

Rakennuttaja ja urakoitsija asiantuntijoinaan osallistuvat omalla kustannuksellaan seuraaviin tarkastuksiin:

- toimintakokeet
- vastaanoton ennakkotarkastus
- vastaanottotarkastus
- yksi jälkitarkastus
- taloudellinen loppuselvitys
- takuutarkastus
- takuutöiden lopputarkastus.

Lisäksi osapuolien tulee osallistua työmaan normaaleihin kokouksiin ja tarkastuksiin. Mikäli vastaanotto- ja jälkitarkastuksia joudutaan pitämään enemmän kuin yksi, tarkastuksien kustannuksista vastaa urakoitsija.



Mikäli kohteessa joudutaan urakoitsijan virheiden ja puutteiden vuoksi suorittamaan jälkitarkastuksia, veloitetaan jälkitarkastuksesta aiheutuneita kustannuksia tarkastuksen aiheuttaneelta urakoitsijalta seuraavasti:

1. jälkitarkastus veloituksetta
 2. jälkitarkastus 1 500 €
- seuraavat jälkitarkastukset 3000 €

17.3 Luovutusaineisto

Urakoitsijat luovuttavat vastaanottotarkastuksen yhteydessä kirjallisen ja sähköisen huoltokirjamateriaalin tilaajalle. Sähköinen huoltokirja kootaan rakennuttajan käyttämään Buildercom -palveluun. Urakoitsijat ovat velvoitettu viemään asiakirjat Buildercom -palveluun.

Urakoitsijan on osallistuttava huoltokirjan laadintaan asiakirjoissa edellytetyssä laajuudessa ja toimitettava osaltaan viimeistään vastaanottotarkastuksen yhteydessä käyttö- ja huolto-ohjeet. Kunkin urakoitsijan on ehdottomasti huolehdittava siitä, että vastaanottotarkastuksessa ovat kaikki luovutusasiakirjat kunnossa ja tiedot on tallennettu sähköiseen huoltokirjaan.

Luovutusaineisto on lueteltu urakkarajaliitteessä.

Luovutusaineistoon liittyvät loppupiirustukset tekevät hankkeen suunnittelijat. Loppupiirustukset on luovutettava sähköisesti pdf- sekä dwg-tiedostoina. Mahdollinen mallinnus IFC-tiedostona.

Luovutusaineiston laatimisesta aiheutuvista kustannuksista vastaavat urakoitsijat.

18. ERIMIELISYYDET

Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Ellei erimielisyyttä voida näin sopia, riitaisuudet jätetään yleisten sopimusehtojen 92 §:n mukaisesti Etelä-Savon käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Kanne on puhevallan menettämisen uhalla pantava vireille viimeistään 6 kk:n kuluessa vastaanotto- tai takuutarkastuspäivästä.

19. TARJOUS

19.1 Tarjouksen muoto

Urakkatarjous on annettava sähköisesti käyttämällä ClouDia-järjestelmää.



Tarjouksen tulee olla tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen eikä tarjoukseen saa liittää omia ehtoja. Muutoin voidaan tarjous jättää hyväksymättä.

Tarjoukseen on liitettävä pyydetyt erittelyt.
Tarjouksen laatimisen- ja työmaakielen tulee olla suomi.

19.2 Vaihtoehtotarjoukset

Osa- ja vaihtoehtotarjouksia ei hyväksytä.

19.3 Tarjouksen voimassa oloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on allekirjoitettu urakkasopimus työn suorittamisesta kuitenkin enintään neljän kuukauden ajan tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä lukien.

19.4 Tarjouksen tekeminen

Sähköisen Cloudia-järjestelmän kautta.
<https://tarjouspalvelu.fi/jarvisaimaanpalvelut>.

19.5 Tarjouksen avaus

Tarjoukset avataan sähköisessä tarjousjärjestelmässä (Cloudia) ja luodaan avauspöytäkirja. Tarjouksen tekijät eivät saa osallistua avaustilaisuuteen.

19.6 Tarjouksen hylkääminen ja urakoitsijan valintaperusteet

19.6.1 Urakoitsijan valintaperusteet

Tarjousten käsittely suoritetaan seuraavissa vaiheissa:

1. Tarjoajien kelpoisuuden arviointi

Tarjouskilpailusta suljetaan pois tarjoaja, joka ei täytä tarjouspyynnössä tarjoajalle asetettuja kelpoisuusvaatimuksia. Tarjouskilpailusta voidaan myös sulkea pois tarjoaja tai ehdokas, jolla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankinnan toteuttamiseksi.

Tarjoajan kelpoisuuden arviointi suoritetaan tarjouksessa ilmoitettujen tietojen perusteella. Kelpoisuuden varmistamiseksi hankintayksikkö voi pyytää tarjoajia toimittamaan tarvittavat todistukset/selvitykset.

2. Tarjoustien tarjouspyynnön mukaisuuden arviointi

Tarjous voidaan hylätä, jos tarjouspyynnössä esitetyt vaatimukset eivät täyty tai jos tarjous ei muilta osin vastaa tarjouspyyntöä.

Vaiheet yksi ja kaksi läpäisseet tarjoajat otetaan mukaan tarjoustien vertailuun.



Urakoitsijoiden ja työnjohtajien soveltuvuusvaatimukset on esitetty tarjouspyynnöissä.

19.6.2 Tarjousten hylkääminen

Tarjous voidaan hylätä, jos se poikkeaa tarjouspyynnössä esitetystä vaatimuksesta ja ehdoista.

Tarjouskilpailun ulkopuolelle suljetaan ehdokas tai tarjoaja, jota rasittaa hankintalain 80 §:ssä mainittu pakollinen poissulkemisperuste tai joka ei täytä tarjoajalle tarjouspyynnössä asetettuja vaatimuksia.

Tarjouskilpailun ulkopuolelle voidaan sulkea ehdokas tai tarjoaja, jota rasittaa hankintalain 81 §:ssä mainittu harkinnanvarainen poissulkemisperuste.

Tarjous voidaan hylätä, jos tarjoaja ei noudata EU:n asettamia pakotteita yksityishenkilöille, yrityksille ja organisaatioille.

Tarjous voidaan hylätä tai hanke voidaan keskeyttää myös muilla asiallisilla perusteilla, joita ovat esimerkiksi seuraavat:

1. Tarjous on saapunut tilaajalle tarjousajan päättymisen jälkeen, ellei ole ilmeistä, että myöhästymistä ei voida lukea tarjouksen tekijän syyksi ja tarjous on saapunut tilaajalle ennen tarjouksen avaustilaisuutta
2. Tarjoushinta ja sen perusteet ovat epämääräiset
3. Tarjouksen tekijältä katsotaan puuttuvan teknilliset, taloudelliset tai muut edellytykset urakansuorittamiselle
4. Tarjouksen tekijä on urakkakilpailussa menetellyt vilpillisesti tai hyvän tavan vastaisesti
5. Tarjouksen tekijä on laiminlyönyt verojen ja muiden yhteiskunnallisten maksuvelvoitteidensa suorittamisen.

Kaikki tarjoukset voidaan jättää hyväksymättä edellä kerrotuilla tai hankkeen toteuttamiseen vaikuttavilla muilla asiallisilla perusteilla. Tilaaja ei myöskään tässä tapauksessa korvaa urakoitsijoille syntyneitä tarjouslaskentakustannuksia.

19.6.3 Tarjousten vertailuperusteet

Tarjousista hyväksytään tilaajalle kokonaistaloudellisesti edullisin hinta tarjous.

19.7 Lisätiedot

Tilaaja edellyttää, että urakoitsija on tutustunut rakennuspaikkaan ennen tarjouksen antamista. Tutustuminen rakennuspaikkaan on pakollinen, jotta tarjous



voidaan hyväksyä. Urakoitsija ei voi vedota seikkoihin, jotka olisivat tulleet ilmi tutustumalla kohteeseen. **Rakennuspaikan näyttö ajankohta on xx.xx.xxxx klo xx.xx alkaen.**

Lisätietokysymykset tulee lähettää tarjouspalvelu-toimittajaportaalista. Samasta paikasta löytyvät myös kysymyksiin annetut vastaukset. Tarjoaja on velvollinen huomioimaan tarjouspyyntöä koskevat kysymykset ja niihin annetut vastaukset sekä käyttämään hyväkseen mahdollisesti täsmennettyjä tietoja tarjousta antaessaan.

Lisätietokysymykset on lähetettävä tarjouspyynnössä esitettyyn päivämäärään mennessä.

Epäselvyyksien takia annettavat lisäselvitykset tulee rakennuttaja toimittamaan sähköisesti tarjouspalvelu.fi -portaalin (Cloudia) kautta. Urakoitsijoiden tulee ottaa annetut lisäselvitykset huomioon tarjousta jättäessään. Muita lisätietoja ei katsota rakennuttajaa sitovaksi.

Tarvittaessa lisätietoja antaa:

Antti Hulkkonen, 050 463 3959

Sulkavalla 12.1.2026

Antti Hulkkonen
Tekninen johtaja