

PELKOSENNIEMEN KUNTA

Uusi koulu- ja päiväkotirakennus

URAKKAOHJELMA

1. YLEISTÄ URAKKAOHJELMASTA

Tämä urakkaohjelma on laadittu Pelkosenniemen kunnan koulu- ja päiväkotirakennuksen uudisrakennushankkeen KVR -urakkaa varten.

Myöhemmin tässä urakkaohjelmassa esiintyvällä nimityksellä "urakoitsija" tarkoitetaan KVR- urakoitsijaa. KVR -urakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana, jolle alistetaan kaikki rakennuttajan osoittamat mahdolliset muut urakat ja hankinnat.

2. TIETOJA RAKENNUSHANKKEESTA

2.1 Rakennuskohde

Rakennuskohde: Pelkosenniemen uusi koulu- ja päiväkoti

Rakennuspaikan osoite: Koulutie 9, 98500 PELKOSENNIEMI

Kohteen kuvaus: Uudisrakennuskohde, joka sisältää huoneohjelman mukaiset koulu- ja päiväkotitilat

2.2 Laajuustietoja

Tilatarpeet on määritelty laskenta-aineistossa mukana olevassa tilaluettelossa sekä suunnitteluohjeessa. Rakennuksen tavoiteltu laajuus on noin 2.215 brm².

2.3 Urakka-alue ja rakennuspaikkaan tutustuminen

Urakka-alue on esitetty viitesuunnitelmissa. Rakennuttaja edellyttää, että KVR -urakoitsija on tutustunut rakennuspaikkaan ennen tarjouksen antamista eikä KVR -urakoitsijalla ole tältä osin oikeutta myöhemmin vedota urakka-asiakirjojen mahdollisiin puutteellisiin. Rakennuspaikan esittelystä tulisi sopia etukäteen Pelkosenniemen kunnan teknisen toimiston kanssa.

Urakoitsijan tulee huomioida, että tilaaja on purattanut paikalta nykyisen koulurakennuksen pois. Tässä rakennuksessa on osittain kellari ja sen purkamisesta samoin kuin perustusten purkamisesta aiheutuu kaivanto, jonka täyttö kokonaisuudessaan sisältyy KVR-urakkaan uusien rakenteiden tekemisen edellyttämässä laajuudessa.

Lämmöntuotanto kohteeseen tulee järjestää maalämmön kautta. Mikäli urakoitsija käyttää muunlaista lämmöntuotantoa, tulee tästä olla maininta urakkatarjouksessa.

2.4 Rakennuttaja/Tilaaja

PELKOSENNIEMEN KUNTA

Tekninen toimisto

Kemijärventie 6b

98500 PELKOSENNIEMI

Yhteyshenkilö. Tekninen johtaja Panu Leinonen, puh. 040 487 2445

2.5 Valmistelevat toimenpiteet

Tilaaaja on teettänyt FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy:llä kohteesta liitteenä toimitettavat viitesuunnitelmat, joissa on alustavasti määritelty tilalaaajuudet ja niiden keskinäinen sijoittelu sekä rakennuksen sijoittelu rakennuspaikalle. Nämä viitesuunnitelmat eivät ole tarjoajaa sitovia, vaan tarjoaja voi esittää omat ehdotuksensa, kunhan niissä on huomioitu toimitetussa tarjouspyyntöaineistossa esitetyt asiat.

2.6 Suunnittelijat

Pää- ja arkkitehtisuunnittelu

Toteutetaan osana KVR-urakkaa. Tilaaaja edellyttää, että KVR-urakoitsija käyttää kohteessa tarvittavin osin erityistä "akustiikkasuunnittelijaa".

Rakennesuunnittelu

Toteutetaan osana KVR-urakkaa

LVIA-tekniinen suunnittelu

Toteutetaan osana KVR-urakkaa

Sähkösuunnittelu

Toteutetaan osana KVR-urakkaa

Geotekninen suunnittelu

Toteutetaan osana KVR-urakkaa

3. HANKKEEN URAKKAMUOTO JA MAKSUPERUSTE

3.1 Urakkamuoto

Urakkamuotona on kiinteähintainen KVR -urakka (kokonaisvastuurakentaminen eli ns. avaimet käteen – toimitus) kattohinnalla varustettuna. KVR-urakan kattohinta on 4,95 M€ (alv 0%).

KVR -urakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana ja lainsäädännön mukaisena päätoteuttajana. Urakoitsija vastaa kohteen suunnittelemisesta ja toteuttamisesta sekä niihin liittyvästä kokonaiskoordinoinnista mukaan lukien rakennuslupa-asiakirjojen laadinta. Urakoitsija saa hallittavakseen ja vastattavakseen työmaa-alueen heti, kun urakkasopimus on allekirjoitettu.

Rakennuttaja on laatinut tarjouspyynnön mukana lähetetyn aineiston ml. kohteen suunnitteluohjeen, joissa tarkennetaan rakennuskohteen laadullisia, teknisiä ja toiminnallisia vaatimuksia. Asiat/ratkaisut, joita ei ole rakennuttajan laatimassa aineistossa tarkennettu toteutetaan RT 96-10939, RT 96-10938 ja RT 96-11003 mukaisesti huomioiden asiakirjat, joihin em. RT -ohjekorteissa viitataan.

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

rakentamistavan mukaisesti ja noudattaen rakennustöiden yleisiä laatuvaatimuksia (RYL).

Urakoitsijalta, jolta tarjous on pyydetty, edellytetään kohteen suunnittelun ja rakentamisen osalta erityistä osaamista KVR -periaatteen mukaisesti.

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.

3.3 Maksuperuste

Urakan maksuperusteena on kiinteä kokonaishinta ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta.

3.4 Urakkasuhteet

Urakoitsijalle varataan kohteen toteuttamista varten urakka-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 koulu- ja päiväkotirakennuksen rakentamisen toiminta- ja käyttövalmiiseen kuntoon saatettuna piha- ja aluetöineen ja asiakirjojen mukaisine kalusteineen ja varusteineen sekä sen lähialueille liittymiseksi tarvittavat rakenteet ja liittymät. Kohteeseen tulee rakentaa väestönsuojatilat, joiden tulee täyttää voimassa olevien väestönsuojia koskevien lakien ja asetusten vaatimukset. Rakennuksen sisätilojen ja piha- alueiden loppusiivous kuuluu urakkaan. KVR -urakoitsija valitsee omat suunnittelijat ja vastaa kaikista suunnittelukustannuksista. Rakennuttajan aikaisemmin teettämä pohjatutkimus lähialueelle ja tontin pintavaaitus ovat mukana urakkalaskentamateriaalissa. KVR -urakoitsija esittää tilaajalle mahdolliset täydennystarpeet pohjatutkimusaineistoon.

Urakka-alueella sijaitsevien teknisten installaatioiden rakentamisesta johtuvat mahdolliset siirrot hoitaa kustannuksellaan KVR -urakoitsija.

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

Urakoitsija vastaa myös Kuivaketju10 toimintamallin ja Terveen talon toteutuksen kriteerien täyttymisestä myös omavalvonnan kautta.

Töiden tekemisessä on huomioitava, että rakennus on sisäilmastoluokkaa S2 (ilmamäärät S1 mukaan), rakennustöiden puhtausluokkaa P1, ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka P1 ja rakennusmateriaalien päästöluokka M1 (Materiaalivaatimus käsittää rakennustarvikkeet, pintamateriaalit, aluskäsittelyt, kiinnitys- ja tiivistysaineet jne.).

4.2 Suunnitelmien hyväksyttäminen

Urakoitsijan on hyväksyttävä suunnittelijansa ja aliurakoitsijansa rakennuttajalla.

Suunnitelmakatselmus pidetään ennen urakkasopimuksen tekemistä ja tarvittaessa myös ennen työvaiheiden aloittamista suunnitelmavalmiuden toteutukseksi.

Urakoitsija laatii suunnitelma-aikataulun kahden (2) viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta. Aikatauluun tulee merkitä ajankohdat suunnitelmakatselmuksille ja rakennuttajan hyväksynnöille. Suunnitteluaikataulu tulee hyväksyttävä rakennuttajalla. Aikataulun toteutumista seurataan suunnittelukokouksissa. Suunnitteluaikataulu hyväksytään yhteisesti noudatettavaksi ja aikataulun tarkentumista lukuun ottamatta sitä voidaan muuttaa vain yhteisesti sopimalla suunnittelukokouksissa.

Urakoitsijan tulee hyväksyttävä ainakin seuraavat suunnitteluvaiheet rakennuttajalla:

- Neuvotteluvaiheen luonnokset
- Luonnokset L2
- Rakennuslupakuvat
- Työselitys
- Työpiirustukset
- Talotekniset suunnitelmat

Urakoitsijan tulee tuoda esille, mikäli hyväksyttäväksi esitetty suunnitelma poikkeaa hankkeen urakka-asiakirjoista. Lisä- ja muutostyö tai lisäsuunnittelutehtävät tulee aina hyväksyttävä rakennuttajalla kirjallisesti. Rakennuttajan hyväksyntä ei vähennä urakoitsijan vastuuta. Lisätöistä tulee olla etukäteen aina kirjallinen tilaus.

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 sisällyttävä urakoitsijan hankinta- ja toteutusvastuulle. Mikäli urakoitsijan hankinta- tai toteutusvastuulle sisällytetään rakennuttajan omia erillishankintoja, vaikutukset urakkahintaan ja -aikaan käsitellään lisä- ja muutostyömenettelyn mukaisesti.

Rakennuttaja hankkii seuraavat järjestelmät, kalusteet ja varusteet rakennuttajan erillisinä hankintoina:

- o Irtokalusteet
- o AV -laitteet (kaapelointi sisältyy KVR-urakkaan)

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

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

4.5 Toteutuksen yleisjärjestelyt

Urakoitsija vastaa työmaan käyttökustannuksista ja työmaa-alueen ylläpidosta koko urakka-ajan.

Urakoitsija huolehtii töiden ja työvaiheiden yhteensovittamisesta. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset.

Rakentamisessa tarvittavan veden sekä lämpö- ja sähköenergian kustannuksista sekä ko. järjestelmien rakentamisesta aiheutuvista kustannuksista vastaa urakoitsija. Tarvittavat lisäliittymät tilaa ja kustantaa rakennuttajan nimiin urakoitsija. Urakoitsija voi hyödyntää puretun koulun olemassa olevia LVIS-liittymiä, mutta tältä osin tulee urakoitsijan tarkistaa niiden riittävyys.

Urakoitsijan on minimoitava työstään aiheutuva mahdollinen melu-, liikennöinti-, tärinä-, louhinta-, aitaus-, ym. haitta. Rakentamisaikaisissa järjestelyissä tulee huomioida alueella sijaitsevien muiden rakennusten ja palvelujen häiriötön toiminta. KVR- urakoitsija pystyttää työmaahuoltorakennukset 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 kokoonpanotoita varten. KVR- urakoitsija vastaa myös kaikkien työmaa-alueella tarvittavien kulkureittien rakentamisesta ja kunnossapidosta sekä mahdollisista erikseen sovittavista aitaamisista.

KVR -urakoitsija on vastuussa haltuunsa ottamastaan rakennuttajan omaisuudesta ja ottaa sitä varten työn aikaisen vakuutuksen kohdan 7.3 mukaan.

5. ASIAKIRJAT

5.1 Tarjouspyyntöasiakirjat

Tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu asiakirjaluettelossa. Tarjoajan on tarkistettava, että asiakirjat vastaavat asiakirjaluetteloa ja ilmoitettava mahdollisista puutteista välittömästi rakennuttajalle.

5.2 Urakkasopimusasiakirjat

Urakkasopimus laaditaan KVR -urakkasopimuslomakkeelle RT 80278. 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, suunnitteluohje, tilaohjelma, tarjouspyyntökirje, tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt kirjeet, tarjous sekä asiakirjaluettelossa mainitut työselitykset, piirustukset ja muut asiakirjat.

5.3 Asiakirjojen pätevyysjärjestys

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on seuraava:

- urakkasopimus
- urakkaneuvottelupöytäkirja(t) ja urakkaneuvottelujen perusteella laaditut ja tilaajan hyväksymät tarkennetut suunnitelmat
- tarjouspyyntöasiakirjat ja tilaajan ennen tarjouksen jättämistä antamat kirjalliset lisäselvitykset
- rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998
- urakkasuoritusta koskevat ohjeet ja määräykset
- tarjous suunnitelmiseen

6. URAKKA-AIKA

6.1 Töiden aloitus

Tavoiteaikataulun mukaisesti KVR-urakoitsijavalinta suoritetaan toukokuussa 2020. Tavoiteaikataulun mukaisesti hankkeen rakennusluvan- varaiset rakennustyöt aloitetaan elokuussa 2020.

Ennen rakennustöiden aloitusta urakoitsijan tulee toimittaa rakennuttajalle:

- työmaa-/aluesuunnitelma
- työmaan aloitusilmoitus
- laatusuunnitelma ja ympäristösuunnitelma
- työmaan tarkastusasiakirja
- kosteudenhallintasuunnitelma ja puhtaudenhallintasuunnitelma
- yleisaikataulu
- työmaan turvallisuussuunnitelma ja tulitöiden valvontasuunnitelma
- 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 n. 18 kuukautta, josta tehollista rakennusaikaa on noin 15-16 kuukautta. Tavoiteaikataulun mukaisesti

töiden tulee kokonaisuudessaan olla valmiit ja kohde rakennuttajalle luovutettuna 31.11.2021 sisältäen käyttöönoton ja käytön opastuksen.

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 seuraava sakollinen välitavoite:

Toimintakokeet ja itselle luovutukset tulee olla hyväksytysti suoritettuja 31.10.2021 mennessä.

6.4 Viivästyminen

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisesta ajankohdasta peritään viivästys-sakkoa kultakin työpäivältä YSE 1998:n 18§ mukaisesti, enintään 50 työpäivältä ja välitavoitteineen enintään 75 työpäivältä. Viivästyssakon määrä työpäivältä on arvonlisäverottomasta urakkahinnasta laskettuna 0,05 %. Töiden viivästyessä merkittävästi KVR -urakoitsijasta johtuvista syistä, noudatetaan tilaajan urakkasopimuksen purkuoikeuden ja sopimuksen purkamisesta tilaajalle aiheutuvien kustannusten osalta YSE 1998 (78-83 §).

6.5 Yleis- ja työaikataulun tekeminen

KVR -urakoitsijan on laadittava yhdessä aliurakoitsijoiden ja rakennuttajan kanssa YSE 1998 5 §:n mukainen, koko urakkaa koskeva, jana-aikataulun muodossa oleva yleisaikataulu.

Työaikatauluun on merkittävä kaikkien urakoitsijoiden työt ja rakennuttajan erillishankinnat sekä välitavoitteet. Työaikataulu on laadittava ja toimitettava rakennuttajalle hyväksyttäväksi kahden viikon kuluessa rakennustöiden aloittamisesta. Työaikataulu hyväksytään yhteisesti noudatettavaksi ja aikataulun tarkentumista lukuun ottamatta sitä voidaan muuttaa vain yhteisesti sopimalla työmaakokouksessa tai erillisessä aikataulupalaverissa.

Aikataulussa tulee esittää oleelliset kosteudenhallintaan liittyvät ajankohdat, kuten lämmityksen aloitus, mahdollisten valujen kuivatuksen kestot alueittain. Aikataulusuunnittelussa oleellista on runko ja vesikattorakenteiden yksityiskohtainen aikataulutuksen, että tavoitteena on rakennuksen saaminen mahdollisimman nopeasti vedenpitäväksi.

Aikataulun toteutumista seurataan työmaakokouksissa ja viikoittain 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.

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:

- o umpiolasit (materiaali ja asennus): 5 vuotta
- o vedeneristykset kosteissa tiloissa: 5 vuotta
- o elastiset saumat (materiaalit ja asennus): 5 vuotta
- o kuumasinkityt ja maalatut teräs- ja peltirakenteet (ruostumattomuus, sinkityksen pysyvyys): 10 vuotta
- o muovipinnoitetut pellit (peltien ruostumattomuus ja muovipinnoitteen pysyvyys): 15 vuotta
- o vesikattotyöt (vedeneristystyöt ja materiaalit): 10 vuotta (Kattoliiton takuuehtojen mukainen)
- o lämmönsiirtimet ja lämmön talteenottojärjestelmä (materiaali ja asennus): 5 vuotta
- o muiden taloteknisten järjestelmien ja järjestelmän osien erillistakuut

Kaikki takuutodistukset on luovutettava viimeistään vastaanotto-tarkastuksessa. 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.

Takuuajan puolella välissä (n. 12 kk:n kuluttua vastaanotosta) pidetään välitarkastus, jossa havaitut takuuajan vastuuseen kuuluvat virheet ja puutteet tulee urakoitsijan korjata sovittuna määräajana.

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:

- o Sopimuksen täyttämisen vakuudeksi urakoitsijan tulee luovuttaa tilaajalle rakennusajan vakuudeksi pankin tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus, jonka suuruus on 10 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta.

Takuuajan vakuudet:

- o Sopimuksen täyttämisen vakuudeksi urakoitsijan tulee luovuttaa rakennuttajalle takuuajan vakuudeksi pankin tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus, jonka suuruus on 2%

arvonlisäverottomasta urakkasummasta.

Mikäli työn valmistuminen jostakin syystä siirtyy, on työaikaisen vakuuden voimassaoloaika vastavasti jatkettava. Urakoitsija on velvollinen huolehtimaan siitä, että takaaja ei vapaudu sitoumuksestaan ennen kuin sopimuspuolten väliset suhteet on täysin selvitetty. Nimi- tai konserni-vakuuksia 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 urakasuorituksensa 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 aliurakat ja 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 aittaa työmaa-alueen rakenteellisella aidalla ja vastaa sen kunnossapidosta. Urakoitsija asettaa tarvittavat työmaa-alueesta ilmoittavat varoitus- ja liikennemerkkit.

8. RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

8.1 Urakkahinnan muodostaminen

KVR -urakan tarjoushinnassa on eroteltava arvonlisäveroton hinta ja arvonlisävero. Urakkasopimukseen merkitään urakan kokonaishinta 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 on pidettävä lisä- ja muutostöistä seurantalistaa, joka liitetään työmaakokouspöytäkirjaan. Lisä- ja muutostöiden mahdollinen vaikutus urakoitsijan suoritusajaan arvioidaan ko. töiden yhteisvaikutuksen perusteella työmaakokouksissa.

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 Muutostyötarjous ja -hinnat

Lisä- ja muutostöissä noudatetaan YSE 43, 44, 46 §:n mukaista menettelyä. Suunnitelmien muutoksen vaikutuksesta urakoitsijan tulee antaa viipymättä yksityiskohtainen tarjous tai eritelty laskelma, josta selviää yksiselitteisesti muutoksen omakustannushinta. Tarjouksessa on oltava selvitys siitä mitä työtä tarjotaan ja yksityiskohtainen erittely kustannusten muodostumisesta (viittaus suunnitelmarevisioihin).

Omakustannushintaan hyväksytään työn suorittamiseen suoraan kohdistuvat yhteis- ja käyttökustannukset. Mikäli kyseisen työn suorittamista varten erikseen tilataan työmaalle koneita tai laitteita (esim. nostin), niiden kustannukset kuuluvat omakustannushintaan. Työmaan yleisiä aikasidonnaisia kustannuksia ei sisällytetä lisä- ja muutostöiden omakustannushintaan. Myös yksikköhinnoittelemttomien töiden tarjous tulee eritellä.

Muutos- ja lisätöiden yleiskustannuslisä on 12 % (sisältää yleiskulut ja katteen) lukuun ottamatta kustannuksia, joihin yleiskustannuslisä sisältyy jo käytettyyn veloitusintaan. Yleiskustannuslisä lasketaan muutoksesta aiheutuvien yhteenlaskettujen lisäysten ja vähennysten erotukselle.

Sosiaalikulut korvataan toimialalla yleisesti hyväksytyin (RAKLI:n hyväksymän) sosiaalikuluprosentin mukaisesti. Mikäli lisä- ja muutostyöstä aiheutuu pääurakoitsijalle työmaan käyttö- ja yhteiskustannusten lisäystä, käytetään niiden hinnoittelussa todellisia kustannuksia, jotka urakoitsijan tulee osoittaa tosittein tai rakennuttajan hyväksymällä muulla luotettavalla tavalla.

8.5 Yksikköhinnat

Tarjouksen yhteydessä tulee urakoitsijan toimittaa yksikköhintaluettelo, jonka mukaisin hinnoin ja periaattein mahdolliset lisä- ja muutostyöt (myös hyvitykset) suoritetaan. Kaikista aliurakoista ja hankinnoista, myös suunnittelusta tulee pyytää yksikköhintaluettelo ja toimittaa se tarjouksen mukana rakennuttajalle.

Yksikköhintojen tulee vastata rakennushankkeen työselityksen ja piirustusten mukaisesti ao. rakennusvaiheessa suoritettavaa työtä. Kuhunkin yksikköhintaan sisältyy nimikkeen mukainen työ täysin valmiina materiaaleineen, asennuksineen, sekä tarpeellisine työmaan käyttö- ja yhteiskustannuksineen, arvoisäveroineen ja yleiskuluineen. Yksikköhintoja käytetään sellaisenaan sekä veloituksissa, että hyvityksissä.

Toimitetut yksikköhintaluettelot tarkistetaan urakkasopimuksen laadintavaiheessa.

8.6 Urakkasumman maksaminen

Maksuerätaulukko

Urakkasopimukseen laaditaan urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko 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 laite-hankinta tai vastaava, josta maksu voidaan suorittaa, kun laitteet ovat asennuspaikalla ja ainakin alustavasti kiinnitetty paikoilleen. Suunnittelusta laaditaan omat suunnitteluvaiheisiin perustuvat maksuerät.

Ensimmäinen maksuerä

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

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

Suunnitteluvaiheessa ei makseta ennakkoa.

Loppuerä

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

- o urakka on hyväksytty vastaanotetuksi
- o vastaanottotarkastuspöytäkirja on hyväksytty
- o vastaanottotarkastuksessa todetut virheet ja puutteet on poistettu
- o takuuajan vakuus on luovutettu rakennuttajalle

- o kaikki sopimusten mukaiset luovutusasiakirjat on luovutettu rakennuttajalle
- o urakkaa koskevat käytönopastukset on pidetty.

Muut erityiset maksuerät

Maksuerätaulukko on sisällytettävä em. lisäksi seuraavat erityiserät:

- o Kaikille välitavoitteille varataan omat maksueränsä.
- o Urakoitsijoiden toimintakokeille ja itselle luovutukselle varataan oma maksuerä, jonka suuruus on 0,5% KVR -urakkahinnasta. Maksuerä on maksukelpoinen, kun urakoitsija on suorittanut toimintakokeet ja itselle luovutuksen laatimansa suunnitelman mukaisesti ja toimittanut tarkastusdokumentaatiot rakennuttajalle.
- o Takuuajan sopimuksenmukaisille huolloille varataan omat maksuerät. Maksuerät ovat maksukelpoisia sen jälkeen, kun urakoitsija toimittaa rakennuttajalle kiinteistönhoidosta vastaavan henkilön vahvistaman huoltopöytäkirjan.

Pidätykset ja kuittaukset

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

Lisäksi rakennuttajalla on oikeus periä kuittaamalla urakoitsijan urakkasopimuksen mukaisesta saatavasta:

- o 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
- o viivästyssakon, muun sopimussakon ja vahingonkorvauksen käsittely- ja korkokuluineen, mitkä rakennuttaja on oikeutettu sopimusasiakirjojen mukaisesti urakoitsijalta saamaan
- o rakennuttajan muun erääntyneen saatavan

Maksujen suoritusaika ja viivästyskorko

Urakoitsijan tulee laatia maksuerätaulukkoa vastaavat työvaihetodistukset, jotka valvoja työn etenemisen mukaan tarkastaa. Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan viipymättä, 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 työvaihe ilmoituksen. Maksujen suoritusaika on 21 vrk netto. Maksuaika alkaa siitä, kun rakennustyön valvoja tai joku muu rakennuttajan valtuuttama edustaja 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 aloituskatselmus erikseen sovittavassa laajuudessa rakennusaluetta ympäröivissä kiinteistöissä ennen töihin ryhtymistä. 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 kustantaa kohteen rakennusluvan sekä tarvittavat rakennusaikaiset muutostyöluvat. Rakennuslupa-asiakirjat laaditaan vasta sen jälkeen, kun valitun KVR-urakoitsijan toteutus suunnittelu on edennyt riittävään suunnitelmavalmiuteen.

Myös kunnallistekniset ja viranomaisten edellyttämät liittymämaksut (vesi- ja kiinteistösähköliittymä) liittyvät tilaa ja kustantaa rakennuttajan nimiin KVR - urakoitsija. Työsuoritukseen liittyvien lupien hankkimisesta huolehtii KVR - urakoitsija kustannuksellaan.

9.3 Suunnitelmat

Kaikista hankkeen kopiointikustannuksista vastaa KVR-urakoitsija. Urakoitsija toimittaa rakennuttajalle 2-sarjaa paperisia suunnitelma- asiakirjoja seläkkeillä varustettuna sekä suunnitelmien sähköiset versiot.

9.4 Rakennuttajan vakuudenantovelvollisuus

Rakennuttaja ei anna vakuutta.

10. VALVONTA

10.1 Urakoitsijan laadunvalvonta

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

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

Edellä todetun lisäksi urakoitsijan tulee esittää laadunvarmistus- menetelmänsä urakkaneuvottelussa. Urakoitsijan on tehtävä työmaata koskeva oma laatusuunnitelma yhteistyössä rakennuttajan kanssa. Laatusuunnitelmasta

poikkeaminen katsotaan tuottamukselliseksi. Osana urakoitsijan laatusuunnitelmaa kuvataan kohteen vastaan- ja käyttöönottomenetely. Em. kuvaus tulee laatia viimeistään kolme kuukautta ennen kohteen luovutusta.

10.2 Kosteudenhallintasuunnitelma

KVR -urakoitsijan tulee laatia hankkeelle työmaakohtainen määrämuotoinen kosteudenhallintasuunnitelma ja hyväksyttää se rakennuttajalla. Kosteudenhallintasuunnitelman on täytettävä "Terveen talon toteutuksen" vaatimukset sekä "Kuivaketju10" toimintamallin vaatimukset koko rakennusprosessin ajan. Em. toimintamalleissa esitettyjen kosteudenhallintaa koskevien ohjeiden lisäksi on kohteen suunnittelussa ja toteutuksessa noudatettava sisäilmayhdistyksen ohjeita työmaa-aikaisesta kosteudenhallinnasta.

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 huomioita rakenteiden kosteustekniseen toimivuuteen, kuivatustarpeeseen, materiaalien kosteudensietokykyyn sekä kosteusteknisesti kriittisten rakenneosien toteuttamiseen. Kosteuden- ja puhtaudenhallinnan asiat tulee käsitellä urakoitsijapalaverissa ja työmaakokouksissa omana asiakohdanaan.

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 puhtaudenhallinnansuunnittelun ja -toteutuksen vähimmäistaso (rakennustöiden ja ilmanvaihtojärjestelmän puhtausluokka ja sisäilmaluokka).

10.4 Rakennuttajan laadunvalvonta

Rakennuttaja suorittaa laadunvalvontaa yleisten sopimusehtojen 9 §:n ja 59–62 §:n mukaisesti. Rakennuttaja asettaa työmaata valvomaan rakennustöiden valvojan sekä taloteknisten töiden valvojat. 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:

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

- o antaa pienissä ja kiireellisissä tapauksissa 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 tarkastus-asiakirjaa. 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.

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 urakoitsijapalavereihin 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. Kukaan 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. kohdan mukaisesti, joista annetaan kopio rakennuttajalle vastaanoton yhteydessä.

11.4 Projektin tietopankki

KVR -urakoitsija hankkii kustannuksellaan hankkeeseen sähköisen projektipankkijärjestelmän. Projektipankin käyttö ja ylläpito sisältyvät urakkahintaan. Projektipankkijärjestelmän tulee ominaisuuksiltaan vastata sille urakka-asiakirjoissa esitettyihin vaatimuksiin. Kaikki projektipankkiin tallennettu dokumentaatio tulee säilyttää siellä koko hankkeen ajan eikä mitään projektipankkiin tallennettua dokumentaatiota saa poistaa ilman tilaajan suostumusta.

11.5 Urakoitsijoiden yhteiset toimitukset

KVR -urakoitsijan velvollisuutena on valvoa ja ohjata aikataulun noudattamista. Tätä varten urakoitsijoiden on keskenään viikoittain pidettävissä yhteistoimintakokouksissa seurattava aikataulun toteutumista. Kokoukseen on pyydettävä rakennuttajan edustaja.

11.6 Työvoima

Työaikataulun laadinnan yhteydessä urakoitsijat ilmoittavat työvoimasuunnitelmansa rakennuttajalle. Suunnitelman toteutumaa seurataan työmaakokouksissa ja urakoitsijapalaverissa.

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 hyväksyttää rakennuttajalla. Rakennuttaja vaatii, että ennen kunkin yksittäisen aliurakointisopimuksen solmimista pääurakoitsija esittää rakennuttajalle tilaajavastuulain mukaiset selvitykset aliurakoitsijasta. Aliurakoitsijan tulee sitoutua yksilöimään ennen työn aloittamista työmaalla työskentelevät palveluksessaan olevat henkilöt. Pää toteuttajana toimivan urakoitsijan tulee ylläpitää ajantasaista luettelo aliurakoitsijoista 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.

Urakoitsijan tulee vaatia aliurakoitsijoilta samanlainen selvitys verojäämistä ja tarjouspyyntökirjeessä mainittujen työnantajamaksujen suorittamisesta kuin siltä itseltä 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 pyydettyjä 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. Pää toteuttajien tulee pitää ajantasaista luettelo työmaan työntekijöistä ja ilmoittaa kuukausittain verottajalle tiedot yhteisellä rakennustyömaalla työskentelevistä työntekijöistä.

Henkilötunnisteet, kulkuluvat ja työntekijöiden perehdyttäminen

Rakennuttaja edellyttää lakisääteisten kuvallisten henkilötunnisteiden käyttöä työmaalla. Rakennuttaja velvoittaa päätoteuttajan toimivan urakoitsijan huolehtimaan hankekohtaisten kulkulupien aliurakoitsija- ja henkilötunnistehallinnoinnista sekä kulkulupien myöntämisestä ja käytön valvonnasta työmaalla. Pää toteuttajana toimivan urakoitsijan on huolehdittava siitä, että jokaisella rakennustyömaalla työskentelevällä on työmaalla liikkueessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työsuorittaja. Työntekijän tunnisteessa tulee olla työnantajan nimi ja veronumero.

Jokaisen aliurakoitsijan on ilmoitettava ennen työvaiheen aloittamista omien ja alihankkijoidensa työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet ja syntymäajat päätoteuttajana toimivalle urakoitsijalle työmaalla tarvittavien kulkulupien myöntämiseksi.

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 voimassaolevaa työlupaa.

Päätoteuttajana toimiva urakoitsija myöntää työmaalle kulkulupia, valvoo niiden käyttöä ja palauttamista sekä ylläpitää työntekijöiden kulkulupaluetteloja. Kulkulupaluetteluun tulee merkitä vähintään työntekijän nimi, syntymäaika, ulkomaisen työntekijän työnteko-oikeuden peruste, työnantaja, työnantajan yritystunnus, luvan voimassaoloaika sekä päättyneen kulkuluvan palautuspäivä. Työmaan kulkulupaluettelo tulee olla sähköisessä muodossa.

Päätoteuttajana toimivan urakoitsijan on perehdytettävä työmaalla työskentelevät henkilöt ennen kulkuluvan myöntämistä. Perehdytyksessä on huomioitava myös työturvallisuus- ja laaturiskit sekä kielitaitorajoitteet. Perehdyttäminen ja sen sisältö on dokumentoitava. Päätoteuttajana toimivan urakoitsijan tulee luovuttaa jokaiselle työntekijälle työntekijän turvaohje, jonka kukin työntekijä kuittaa perehdytyksen ohessa saaduksi erilliseen työntekijäluetteloon.

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 päätoteuttajana toimivalta urakoitsijalta 100 euroa sopimussakkoa jokaisen puuttuvan tunnusteen tai kulkuluvan osalta. Työmaalla noudatetaan Rakennusteollisuus RT ry:n, Rakennusliitto ry:n ja Ammattiliitto Pro:n laatimaa opasta "Opas ulkomaalaisten työskentelystä Suomessa (2013)". Opas on ladattavissa osoitteesta www.rakennusteollisuus.fi.

12.VASTAANOTTO

12.1 Yleistä

Vastaanottotarkastus pidetään YSE 1998 mukaisesti. Vastaanottopäivään mennessä tulee korjata myös kaikki ennakkotarkastusten virheet ja puutteet. Urakoitsija suorittaa laatu järjestelmänsä mukaiset itselle luovutukset hyvissä ajoin ennen varsinaista vastaanottotarkastusta.

12.2 Vastaanotto ja vastaanoton aikataulu

YSE:stä poiketen vastaanoton edellytyksenä on, että urakkasuoritukset ovat täysin valmiita. Mikäli urakoitsijan vastattavaksi todettuja virheitä ja puutteita korjataan urakkasopimuksen mukaisen urakkasuorituksen valmistuspäivämäärän jälkeen tai mikäli vastaanotto joudutaan töiden keskeneräisyyden johdosta keskeyttämään, rakennuttaja pidättää urakoitsijalta urakkasopimuksen mukaisen viivästysmaksun.

Tilojen käyttäjien edustajat tekevät tilojen ja niiden laitteiden ennakkotarkastuksen ennen kohteen vastaanottotarkastusta. Urakoitsija varaa mahdollisuuden tarkastukseen. Käyttäjien huomautukset tarkistetaan yhteistyössä rakennuttajan edustajan kanssa ennen vastaanottotarkastusta.

Vastaanottomenettelystä tulee urakoitsijoiden yhteistyössä rakennuttajan kanssa laatia aikataulu, jossa on esitetty vastaanoton eri vaiheet. Toimintakokeisiin, säätö- ja viritystoimenpiteisiin sekä erikseen ohjelmoituihin koekäyttöihin varattava aika on huomioitava kaikissa työaikatauluun ja työjärjestelyihin liittyvissä toimenpiteissä.

12.3 Jälkitarkastus ja tarkastuskustannus

Vastaanottotarkastuksessa urakoitsijan vastattavaksi katsotut puutteet, virheet ja haitat tulee suorittaa siten kuin ko. tarkastustilaisuudessa on sovittu kuitenkin viimeistään 2 viikon kuluttua vastaanotosta.

Mikäli kuitenkin joudutaan pitämään useampia kuin yksi uusintatarkastus urakoitsijan suorituksen virheiden vuoksi, niin rakennuttaja veloittaa uusintatarkastuksesta aiheutuneet kustannukset uusintatarkastustarpeen aiheuttaneelta urakoitsijalta seuraavasti:

- ensimmäinen jälkitarkastus veloituksetta
- toinen jälkitarkastus 1.000 euroa (alv 0 %)
- kolmas jälkitarkastus 2.500 euroa (alv 0 %)
- enemmän jälkitarkastukset 3.000 euroa (alv 0 %)

12.4 Luovutusasiakirjat

KVR-urakoitsija vastaa huoltokirjan laadinnasta rakennuttajan osoittamaan sähköiseen huoltokirjajärjestelmään sekä sähköisen luovutus- dokumentaation toimittamisesta rakennuttajalle. Luovutusmateriaalin toimitusmuotona on pdf, dwg ja xlsx (Excel). KVR- urakoitsija vastaa mahdollisista sähköisen huoltokirjajärjestelmän perustamiskustannuksista. Luovutusdokumentaatio toimitetaan rakennuttajalle vastaanotto- tarkastukseen 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. 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 paikallisen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

14.URAKOITSIJAN VALINTAPERUSTEET

14.1 Tarjouksen hylkääminen

Tarjous voidaan hylätä, mikäli:

- o tarjoaja ei täytä tarjoajille asetettuja kelpoisuusehtoja
- o tarjous ei ole tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen tarjous sisältää omia ehtoja
- o tarjouksen tekijä on laiminlyönyt verojen tai muiden yhteiskunnallisten maksuvelvoitteidensa suorittamisen
- o tarjouksen tekijältä katsotaan puuttuvan teknilliset, taloudelliset tai muut edellytykset urakan suorittamiselle
- o tarjous ylittää kohteen KVR-urakalle asetetun kattohinnan

Tarjous voidaan hylätä muillakin perusteilla, joita on lueteltu esimerkiksi julkisia hankintoja koskevassa laissa tai hankintamääräyksissä. Tilaaja jättää itselleen oikeuden hylätä tarjouksen ilman korvauksia, mikäli tarjoushinta ylittää hankkeen kattohinnan.

Tarjoajan/tarjoavan ryhmittymän vähimmäisvuosiliikevaihtovaatimuksena kolmelta viimeiseltä vuodelta, hankintasopimuksen kohteena olevalta toimialalta (päiväkodit ja/tai koulut), on 1,5 x KVR-urakan kattohinta (tätä ei käytetä pisteytysperusteena, mutta riittää tarjoajan poissulkemiseen).

Tilaaja pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset myös hankkeen toteuttamiseen vaikuttavilla asiallisilla perusteilla tai mikäli tilaaja päättää keskeyttää hankkeen toteuttamisen. Tarjouksen antajalla ei ole oikeutta vaatia tilaajalta mitään korvauksia tarjouksen hylkäämisen vuoksi.

14.2 Tarjousten vertailuperusteet

Tarjouspyynnön mukaisista ja muutoin hyväksyttävistä tarjouksista valitaan kokonaistaloudellisesti edullisin. Kokonaistaloudellisuuden painoarvot määritetään siten, että tarjoushinnan merkitys on 60 % ja tarjouksen laadullisen sisällön 40 %.

Tarjouksen arviointi suoritetaan tiivistettynä seuraavasti:

Tarjouksen hinta (painoarvo 60 %, max 60 pistettä)

- o Halvin tarjous saa 60 pistettä
- o Muut tarjoukset saavat hintapisteensä seuraavasti:

Edullisin tarjoushinta / [edullisin tarjoushinta + (tarjoushinta - edullisin tarjoushinta) x3] x hinnan painoarvo (60%) x 100.

Tarjouksen laatu (painoarvo 40 %, max 40 pistettä)

Tarjouksien laadullisen vertailun suorittaa tilaajan erikseen nimeämä arviointiryhmä/arviointiryhmät.

1. Toteuttava organisaatio ja rakennuksen arkkitehtuuri (max 4 p)
 - suunnitteluorganisaatio: projektihenkilöstön kokemus ja referenssit
 - luottoluokitus, tarjoushinta/liikevaihto
 - rakennuksen arkkitehtuuri ja sopivuus ympäristöönsä

2. Toiminnallisuus (max 22 p)
 - suunnitteluohjeessa esitettyjen tavoitteiden toteutuminen
 - tilojen sijoittelulle asetettujen tavoitteiden toteutuminen pohjaratkaisussa ja sen yleinen toimivuus
 - tilojen tilatehokkuus, toimivuus, muunneltavuus ja viihtyisyys
 - ulko- ja sisätilojen logistiikka ja kouluajan ulkopuolinen käyttö
 - liikuntatilojen toimivuus ja materiaalit, iltakäytön huomioiminen

3. Rakennuksen tekninen toimivuus ja talotekniikka (max 9 p)
 - esitettyjen rakenneratkaisujen turvallisuus ja terveellisyys, mm. rakenteiden kosteustekninen toimivuus, materiaalien kosteudensietokyky sekä kosteusteknisesti kriittisten rakenneosien toteutus.
 - LVIS järjestelmien energiatehokkuus
 - pinta- ja akustiikkamateriaalit
 - tekniikan soveltuminen tilojen muunneltavuuteen
 - kiinteistön huolto ja ylläpito
 - rakennuksen elinkaaren huomioiminen, takuuajat, materiaalivalinnat, huollettavuus

4. Rakennuksen ylläpidon kustannus elinkaaripituudella 20v. (max 5 p)
 - Tarjoukset saavat ylläpidon kustannuksen elinkaaripituudelta pisteet seuraavasti:

(edullisin energiankulutusarvo elinkaaripituudella/ tarjouksen energiankulutusarvo elinkaaripituudella) x painoarvo (5%) x 100

Osa-aluekohtaiset laatupisteet annetaan täysillä pisteillä nollan (0) ja kolmosen (3) väliltä.

Osa-alueittain suoritettussa tarkastelussa erittäin hyvä suunnitteluratkaisu (ylittää vaatimukset, luo lisäarvoa) saa täydet 3 laatupistettä, hyvä suunnitteluratkaisu (täyttää vaatimukset) saa 2 laatupistettä, tyydyttävä suunnitteluratkaisu (täyttää vaatimukset osittain) saa 1 laatupisteen ja heikko suunnitteluratkaisu (ei täytä vaatimuksia) saa 0 pistettä. Mikäli yksittäinen arvioitava seikka ei käy ilmi tarjousaineistosta, se pisteytetään nollan arvoisesti.

Laatupisteet kerrotaan arvioinnin kohteena olevan osa-alueen painotuksella, jonka jälkeen saadaan tarkasteltavalle osa-alueelle painotettu pistearvo. Suunnitteluratkaisu voi saada laatupisteistä täydet pisteet (40 pistettä), jos suunnitteluratkaisu saa kaikista laatuarvioinnin yksittäisistä osa-alueista erinomaista vastaavat pisteet eli 3 pistettä (ylittää vaatimukset, luo lisäarvoa) ja mikäli suunnitteluratkaisun rakennuksen ylläpidon energiankulutus elinkaaripituudella on lisäksi edullisin tarjouksien joukosta.

15.TARJOUS

15.2 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
- Alueyöt
- LVIA-tekniikka
- Maalämpöjärjestelmä
- Sähkötekniikka

Kokonaishinta ilmoitetaan arvonlisäverollinen hinta eritellen. Muiden erittelyiden osalta ilmoitetaan tarjouslomakkeen mukaisesti arvonlisäveroton hinta.

Tarjouksen tulee sisältää seuraavat asiakirjat ja tiedot:

- Alustava asemapiirustus/tontinkäyttösuunnitelma (1:200 / 1:500)
- Alustavat luonnossuunnitelmat, pohjakuvat (1:100)
- Julkisivut (pääjulkisivukuvat 4 kpl) ja periaateleikkaukset korkotietoineen (1:100)
- Havainnekuvat (ilmakuvauspotus, sisänäkymät, ulkonäkymät)
- Kuvaus arkkitehtonisesta ja rakenneteknisestä perusratkaisusta
- Rakennustapaselostus (RT 15-10762 tai vastaavan mallin mukaisesti)
- Rakennetyypit (AP, YP, US, VS, VP)
- Taloteknisten järjestelmien järjestelmäkuvaukset
- Suunnitteluratkaisun energiatodistus (E-luku)
- Yrityksen referenssitiedot (pää toteuttaja)
- Projektiorganisaation referenssitiedot (ansioluettelot: projektipäällikkö, pääsuunnittelija ja arkkitehti)
- Kolmen viimeisen tilikauden tilinpäätöstiedot (tuloslaskelmat ja liikevaihto) samalta rakentamisen toimialueelta (koulut ja päiväkodit) sekä yrityksen luottoluokitustiedot
- Kuvaus laatujärjestelmästä tai hankekohtaisesta laatusuunnitelmasta
- Alustava yleisaikataulu

Edellä mainitut tarjouksen liitteenä toimitettavat suunnitelmat ja asiakirjat toimitetaan tilaajalle tarjouspyynnössä ilmoitettuun osoitteeseen.

Suunnitelmat ja asiakirjat tulee toimittaa viimeistään tarjouspyyntökirjeessä ilmoitettuna ajankohtana.

Suunnitelmat toimitetaan sekä ym. mittakaavassa että A3 kokoisina.

15.2 Tarjoukseen liitettävät todistukset

Urakoitsijan on liitettävä tarjoukseensa tilaajanvastuulain mukainen selvitys, jossa on:

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

15.3 Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on syntynyt sopimus työn suorittamisesta, kuitenkin enintään neljä (4) kuukautta tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä.

Rakennuttaja ilmoittaa tarjouksen tehneille sopimuksen syntymisestä, urakoitsijan ilmoittamaan sähköpostiin.

15.4 Tarjouksen tekeminen

Tarjous liitteineen tulee lähettää paperisena rakennuttajan postiosoitteeseen:

PELKOENNIEMEN KUNTA

Tekninen toimisto

Kemijärventie 6b

98500 PELKOENNIEMI

Tarjouksessa on oltava merkintä "Koulu- ja päiväkotirakennus, urakkatarjous"

15.5 Tarjousten avaus ja lisäselvitykset

Tarjoukset avataan viimeistään tarjousten jättöpäivää seuraavana kolmantena arkipäivänä tarjousten avaamistilaisuudessa, johon osallistuvat rakennuttajan edustajat. Tilaisuus ei ole avoin. Tarjousten tekijät eivät saa olla mukana avaustilaisuudessa.

Tarjouspyyntöön liittyviä kysymyksiä voi esittää rakennuttajalle 21.02.2020 asti ja rakennuttaja vastaa kysymyksiin 28.02.2020 mennessä.

Rakennuttaja vastaa kysymyksiin kaikille urakkalaskentaan osallistuville urakoitsijoille kirjallisesti sähköisen projektipankin (SokoPro) kautta, josta linkitys HILMAan. Muita lisätietoja ei katsota rakennuttajaa sitovaksi.

Rakennuttaja edellyttää, että urakoitsija on tutustunut rakennuspaikkaan ennen tarjouksen antamista eikä urakoitsijalla ole tältä osin oikeutta myöhemmin vedota urakka-asiakirjojen mahdollisiin puutteellisiin.

30.1.2020

PELKOSENNIEMEN KUNTA

Tekninen toimisto

Panu Leinonen

Tekninen johtaja