

Tilaja:

Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot

PL 13, Keskuskatu 3

77601 Suonenjoki

Y-tunnus: 0507259-9

Hanke:

Rivitalon vesikaton ja piha-alueiden peruskorjaus, Majakatu 2, 77600 Suonenjoki

RAKENNUSURAKKA,  
PERUSKORJAUS

VESIKATON

JA

PIHA-ALUEIDEN

## SISÄLLYSLUETTELO:

|     |  |   |
|-----|--|---|
| 1.  | TIETOJA RAKENNUSHANKKEESTA .....   | 4 |
| 1.1 | Rakennuskohde .....  | 4 |
| 1.2 | Rakennuttaja .....   | 4 |
| 1.3 | Tilaaaja .....   | 4 |
| 1.4 | Rakennuttamistehtävistä vastaava .....                                   | 4 |
| 1.5 | Valvonta .....   | 4 |
| 2.  | URAKKAMUOTO JA MAKSUPERUSTE .....  | 4 |
| 2.1 | Urakkamuoto .....  | 4 |
| 2.2 | Maksuperuste .....   | 5 |
| 3.  | URAKAN LAAJUUS .....   | 5 |
| 3.1 | Yleistä .....  | 5 |
| 3.2 | Kokonaisurakka .....   | 5 |
| 3.3 | Tilaaajan hankinnat ja erillisurakat .....                               | 5 |
| 3.4 | Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset .....                        | 5 |
| 4.  | TYÖMAAN JOHTOVELVOLLISUUDET JA TYÖMAAPALVELUT .....                      | 5 |
| 5.  | ASIAKIRJAT .....   | 6 |
| 5.1 | .....  | 6 |
| 5.2 | Urakkasopimusasiakirjat .....  | 6 |
| 5.3 | Asiakirjojen pätevyysjärjestys .....                                     | 6 |
| 5.4 | Tilaaajan määrälaskenta .....  | 6 |
| 5.5 | Sopimukseen sidottavat määrät .....                                      | 6 |
| 6.  | URAKKA-AIKA .....  | 7 |
| 6.1 | Töiden aloitus .....   | 7 |
| 6.2 | Rakennusaika .....   | 7 |
| 6.3 | Urakkasuoritusten tai niiden osien valmistuminen ja välitavoitteet ..... | 7 |
| 6.4 | Viivästyssakko ja vahingonkorvaus .....                                  | 7 |
| 6.5 | Työaikataulun tekeminen .....  | 7 |
| 7.  | URAKOITSIJAN VASTUUVELVOITTEET .....                                     | 7 |
| 7.1 | Takuuaika .....  | 7 |
| 7.2 | Vakuudet .....   | 8 |
| 7.3 | Vakuutukset .....  | 8 |
| 7.4 | Vartiointi .....   | 8 |
| 8.  | TILAAJAN MAKSUVELVOLLISUUS .....   | 8 |
| 8.1 | Urakkahinnan muodostuminen .....   | 8 |
| 8.2 | Hintasidonnaisuudet .....  | 8 |
| 8.3 | Muutostyöt .....   | 8 |
| 8.4 | Urakkasumman maksaminen .....  | 9 |
| 8.5 | Hintojen ja palkkojen muuttamisen vaikutus urakkahintaan .....           | 9 |

|      |  |    |
|------|--|----|
| 9.   | TILAAJAN TOIMENPITEET .....  | 10 |
| 9.1  | Luvat.....   | 10 |
| 9.2  | Suunnitelmat .....   | 10 |
| 9.3  | Suunnitelma-aikataulu.....   | 10 |
| 9.4  | Tilaaajan vakuudenantovelvollisuus.....                              | 10 |
| 10.  | LAATU.....   | 10 |
| 10.1 | Urakoitsijan laadunvalvonta .....                                    | 10 |
| 10.2 | Suunnittelijan laadunvalvonta .....                                  | 11 |
| 11.  | TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET .....                                | 11 |
| 11.1 | Tilaaajan organisaatio ja valtuudet.....                             | 11 |
| 11.2 | Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet .....                         | 11 |
| 11.3 | Kirjaukset.....  | 11 |
| 12.  | TYÖMAAN TYÖTURVALLISUUS.....   | 11 |
| 12.1 | Yleistä.....   | 11 |
| 12.2 | Työsuojelun YSE 57 §:n vastuuhenkilöt.....                           | 11 |
| 12.3 | Työmaan järjestys ja siisteys .....                                  | 12 |
| 13.  | YHTEISKUNTAVELVOITTEIDEN HOITAMINEN .....                            | 12 |
| 13.1 | Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset .....                         | 12 |
| 13.2 | Aliurakoitsijoiden käyttäminen ja ketjuttaminen .....                | 13 |
| 13.3 | Henkilötunnisteet, kulkuluvat ja työntekijöiden perehdyttäminen..... | 14 |
| 13.4 | Urakoitsijatietojen ilmoittaminen.....                               | 15 |
| 14.  | VASTAANOTTO .....  | 15 |
| 14.1 | Vastaanottotarkastukset.....   | 15 |
| 15.  | ERIMIELISYYDET .....   | 15 |
| 15.1 | Riitaisuuksien ratkaiseminen.....                                    | 15 |
| 16.  | TARJOUS.....   | 15 |
| 16.1 | Tarjouksen muoto.....  | 15 |
| 16.2 | Vaihtoehtotarjoukset.....  | 16 |
| 16.3 | Tarjouksen voimassaoloaika .....                                     | 16 |
| 16.4 | Tarjouksen tekeminen .....   | 16 |
| 16.5 | Tarjousten avaus.....  | 16 |
| 16.6 | Tarjousten hylkääminen ja urakoitsijan valintaperusteet .....        | 16 |
| 16.7 | Lisätiedot .....   | 17 |

# KIINTEISTÖ OY SUONENJOEN VUOKRATALOT / VESIKATON JA PIHA-ALUEIDEN PERUSKORJAUS, PÄÄURAKKA

## 1. TIETOJA RAKENNUSHANKKEESTA

### 1.1 Rakennuskohde

Rakennuskohde käsittää Majakatu 2 asuinrakennuksen vesikaton ja piha-alueiden peruskorjauksen oheisten urakkalaskenta-asiakirjojen mukaisesti. Kohde on asuinkäytössä oleva rakennus.

Rakennuspaikkana on Suonenjoki, osoite Majakatu 2

### 1.2 Rakennuttaja

Kohteen rakennuttaja on  
Inmeco Oy Rakennuskonsultit  
Leväsentie 23  
70780 Kuopio

### 1.3 Tilaaja

Kiinteistö Oy Suonenjoen Vuokratalot  
PL 13, Keskuskatu 3  
77601 Suonenjoki

### 1.4 Rakennuttamistehtävistä vastaava

Kohteen rakennuttamistehtäviä hoitaa

Pasi Korhonen  
Inmeco Oy Rakennuskonsultit  
Vehkakuja 2 B, 40700 Jyväskylä

p. 0400 643 892  
sp. pasi.korhonen@inmeco.fi

### 1.5 Valvonta

Sama kuin rakennuttamistehtävistä vastaava tai ilmoitetaan erikseen.

## 2. URAKKAMUOTO JA MAKSUPERUSTE

### 2.1 Urakkamuoto

Urakkamuotona on kokonaisurakka, jossa kokonaisurakan urakoitsija toimii pääurakoitsijana.

Kohdassa 3.3 on lueteltu tilaajan hankinnat ja erillisurakat, joita ei alisteta pääurakoitsijalle.

## 2.2 Maksuperuste

Kokonaisurakka suoritetaan kokonaishintaurakkana ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta.

## 3. URAKAN LAAJUUS

### 3.1 Yleistä

Rakennustyö käsittää jäljempänä mainitut työt tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti.

### 3.2 Kokonaisurakka

Kokonaisurakkaan sisältyvät kaikki rakennustyöt asiakirjaluetelossa mainittujen suunnitelmien mukaisesti, työmaapalveluista vastaavan urakoitsijan velvoitteet ja pääurakoitsijan velvoitteet mukaan lukien työmaan johtovelvollisuudet sekä päätoteuttajan velvoitteet.

### 3.3 Tilaajan hankinnat ja erillisurakat

Ei erillisurakoita.

### 3.4 Toteutuksen yleisjärjestelyt ja rajoitukset

Työnsuorituksessa on otettava huomioon talossa työsuorituksen ajan asuvat asukkaat ja siitä aiheutuvat rajoitukset. Lämmön, sähkön ja veden saantiin ei saa tulla keskeytyksiä ja viemäreiden toiminta tulee turvata.

Urakoitsija rajaa tontille työmaahuoltoon tarkoitetun tilaajan hyväksymän alueen.

Urakoitsija huolehtii itse tarvitsemansa sosiaalililat työmaalle

## 4. TYÖMAAN JOHTOVELVOLLISUUDET JA TYÖMAAPALVELUT

Tarjouspyyntöasiakirjat Työmaan johtovelvollisuuksista ja työmaapalveluista vastaa hankkeen pääurakoitsija, joka toimii päätoteuttajana. Työmaan johtovelvollisuudet koskevat myös tämän urakkaohjelman kohdan 3.3 mukaisia tilaajan hankintoja ja erillisurakoita.

## 5. ASIAKIRJAT

### 5.1

Tarjouspyyntöasiakirjat luovutetaan urakoitsijalle maksutta yhtenä sarjana. Tarvitsemansa lisäkopiot urakoitsija hankkii kustannuksellaan.

Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyyntökirjeessä.

### 5.2 Urakkasopimusasiakirjat

Urakkasopimus laaditaan Haahtela-kehitys Oy:n Rakennuttamistieto-ohjelmiston sopimusmallien mukaiselle pienurakkasopimuslomakkeelle.

Urakoissa noudatetaan "Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660" sopimusasiakirjoista ilmenevien poikkeuksin.

Urakkasopimukseen liitetään tämä urakkaohjelma liitteineen, tarjouspyyntökirje, tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäkirjeet, tarjous, mahdolliset tarjousten selonottoneuvottelun pöytäkirjat sekä asiakirjaluettelossa mainitut työselitykset, piirustukset ja muut asiakirjat.

### 5.3 Asiakirjojen pätevyysjärjestys

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (RT 16-10660) 13 §:ään tehdyin lisäyksin ja täsmennyksin seuraava:

1. Urakkasopimus
2. Tarjouksen selonottoneuvottelun pöytäkirja
3. Tarjouspyyntö liitteineen ja tarjouspyynnön jälkeen tehdyt lisäselvitykset
4. Urakkaohjelma
5. Työselustus
6. Turvallisuusasiakirja
7. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 (RT 16-10660)
8. Rakennuslupa
9. Tekniset asiakirjat ja piirustukset
10. Urakoitsijan tarjous liitteineen
11. Maksuerätaulukko

### 5.4 Tilaajan määrälaskenta

Ei ole.

### 5.5 Sopimukseen sidottavat määrät

Ei ole

## 6. URAKKA-AIKA

### 6.1 Töiden aloitus

Työt saa aloittaa, kun hankintapäätös on lainvoimainen ja urakkasopimus on allekirjoitettu.

Työt tulee aloittaa kuitenkin viimeistään 2.4.2018 mennessä. Töiden tulee olla valmiit viimeistään 31.8.2018

### 6.2 Rakennusaika

Urakoitsijan tulee tarjouksensa yhteydessä ilmoittaa aloitusajankohta ja työmaan arvioitu kesto.

### 6.3 Urakkasuoritusten tai niiden osien valmistuminen ja välitavoitteet

Ei välitavoitteita

### 6.4 Viivästyssakko ja vahingonkorvaus

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisista ajankohdista peritään kultakin työpäivältä viivästyssakkoa kokonaisurakasta 0,1% arvonsäverollisestä kauppahinnasta kultakin työpäivältä, kuitenkin enintään 50 työpäivältä. Työpäivällä tarkoitetaan arkipäiviä maanantaista perjantaihin.

### 6.5 Työaikataulun tekeminen

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan pääurakoitsijan on laadittava yhdessä tilaajan kanssa työaikataulu kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoittamisesta. Aikatauluun on merkittävä työvaiheet viikoittain. Näin laadittu aikataulu hyväksytään yhteisesti velvoittavaksi aikatauluksi. Aikataulun toteutumista seurataan työmaakokouksissa tai erillisissä aikataulukokouksissa.

## 7. URAKOITSIJAN VASTUUVELVOITTEET

### 7.1 Takuu aika

Takuu aika alkaa urakkasuorituksen tarkastuksesta tai mikäli sitä ei erikseen pidetä, rakennuskohteen vastaanottotarkastuksesta ja kestää 24 kuukautta rakennuskohteen vastaanottotarkastuksesta lukien, lukuun ottamatta vesikaton peltitöitä, jonka asennustöiden takuu aika kestää 5 vuotta sekä materiaalin nimittakuu 10 vuotta. Mikäli urakkasuorituksen tarkastus pidetään vasta rakennuskohteen vastaanottotarkastuksen jälkeen, kestää takuu aika 24 kuukautta urakkasuorituksen tarkastuksesta lukien.

Takuutodistukset on luovutettava viimeistään vastaanottotarkastuksessa.

## 7.2 Vakuudet

Sopimuksen täyttämisen vakuudeksi urakoitsijan tulee luovuttaa tilaajalle takuajan vakuudeksi pankin tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus, jonka suuruus on pääurakassa 5 % arvonlisäverollisesta urakkahinnasta. Vaihtoehtoisesti vakuus voi olla vastaavan suuruinen pidätys viimeisestä uraksummasta.

## 7.3 Vakuutukset

Rakennustyövakuutuksen ottaa tilaaja.

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. Urakoitsija vastaa itse rakennusvälineidensä vakuuttamisesta. Rakennusvälineisiin katsotaan kuuluvan myös työmaan kopit ja vastaavat työmaarakennukset.

## 7.4 Vartiointi

Työmaan palveluista vastaava järjestää työmaalle tarpeelliseksi katsomansa vartiinnin.

# 8. TILAAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

## 8.1 Urakkahinnan muodostuminen

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

## 8.2 Hintasidonnaisuudet

Urakkahinnat ovat kiinteät ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuutta.

## 8.3 Muutostyöt

Urakoitsijalle korvattavia lisä- ja muutostöitä ovat tilaajan haluamat muutokset ja lisäykset sopimusasiakirjojen mukaiseen laajuuteen, laatuvaatimukseen, toiminnallisuuteen tai muihin vaatimukseen. Muissa tapauksissa lisä- ja muutostöistä ei suoriteta erillistä korvausta urakoitsijalle. Urakoitsijalle korvattavissa muutos- ja lisätöissä noudatetaan YSE98 44 §:ää.



Lähtötietojen ja niiden vaatimusten muuttamisoikeus on ainoastaan tilaajan erikseen valtuuttamalla henkilöillä. Asiasta ilmoitetaan sopimuksessa. Ennen tilaajan kirjallista hyväksyntää suoritettujen lisä- ja muutostöiden kustannukset jäävät urakoitsijan vastattaviksi.

## 8.4 Urakkasumman 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 tarvikkeet ovat asennuspaikalla ja ainakin alustavasti kiinnitetty paikoilleen.

### Ensimmäinen maksuerä

Ensimmäisen maksuerä maksetaan urakoitsijalle, kun urakkasopimus on allekirjoitettu, rakennusajan vakuus on asetettu, ns. rakennustyövakuutus on otettu 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 ja takuuajan vakuudet luovutettu tilaajalle.

### Maksujen suoritusaika ja viivästyskorke

Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan viipymättä, 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 14 vuorokauden kuluessa siitä, kun maksukelpoinen lasku on esitetty tilaajalle ei täytä maksuvelvollisuuttaan, hän on velvollinen maksamaan urakoitsijalle sanotun määräajan ylittäneeltä ajalta maksamattomalle määrälle lasketun korkolain mukaisen viivästymiskoron maksun tapahtumiseen saakka.

Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästyisestä on vastuussa urakoitsija.

## 8.5 Hintojen ja palkkojen muuttamisen vaikutus urakkahintaan

Valtiovallan lainsäädännöllisten toimenpiteiden katsotaan tulleen asianosaisten tietoon, kun ne on julkaistu Suomen säädöskokoelmassa.

## 9. TILAAJAN TOIMENPITEET

### 9.1 Luvat

Tilaaaja hankkii suunnitelmien mukaiseen rakentamiseen tarvittavan rakennusluvan.

Työsuoritukseen liittyvien muiden lupien hankkimisesta ja kustannuksista huolehtii ao. urakoitsija.

### 9.2 Suunnitelmat

Tilaaaja toimittaa urakoitsijalle työmaatarpeisiin 1 sarjan kopioita laadittamaan piirustuksista ja muista asiakirjoista.

### 9.3 Suunnitelma-aikataulu

Kohteeseen ei laadita suunnitelma-aikataulua.

### 9.4 Tilaaajan vakuudenantovelvollisuus

YSE-ehdoista poiketen tilaaaja ei anna vakuutta. ks. kohta 8.4 ja sopimus pohja kohta "rakennusajan vakuus".

## 10. LAATU

### 10.1 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.

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

## 10.2 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.

## 11. TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET

### 11.1 Tilaajan organisaatio ja valtuudet

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

Tilaaja asettaa työmaata valvomaan nimeämänsä paikallisvalvojan.

### 11.2 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet

Urakoitsijan tulee urakkasopimuksessa nimetä työmaalle vastuullinen työnjohtaja.

### 11.3 Kirjaukset

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaava pääurakoitsija pitää asianmukaisesti numeroiduin sivuin varustettua työmaapäiväkirjaa yleisten sopimusehtojen 75 §:n mukaisesti.

## 12. TYÖMAAN TYÖTURVALLISUUS

### 12.1 Yleistä

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki urakoitsijan tähän työmaahan liittyvät työturvallisuusveloitteet ja erityisesti Valtioneuvoston asetuksen VNa 205/2009 mukaiset rakennustyön turvallisuutta koskevat määräykset tulevat noudatetuiksi.

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaava pääurakoitsija vastaa lisäksi kaikista em. asetuksen mukaisista päätoteuttajan velvoitteista.

### 12.2 Työsuojelun YSE 57 §:n vastuuhenkilöt

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

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

### 12.3 Työmaan järjestys ja siisteys

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaava pääurakoitsija laatii työmaata varten työmaasuunnitelman. Ko. suunnitelmassa osoitetaan työmaan kaluston, koneiden ja laitteiden sijainti, materiaalien varasto- ja vastaanottoalueet, jätteiden keräyspaikat ja muut rakennustyömaan järjestykseen, siisteyteen ja työturvallisuuteen oleellisesti vaikuttavat seikat.

Urakoitsijoiden tulee noudattaa työmaasuunnitelmaa. Kunkin urakoitsijan on huolehdittava siitä, että urakoitsijan omat materiaalit ovat varastoituna niille osoitetuissa paikoissa ja työstä jäävät jätteet on toimitettu niitä varten oleviin keräyspisteisiin. Työmaan johtovelvollisuuksista vastaavalla pääurakoitsijalla on oikeus poistaa urakoitsijan tavarat tai jätteet niille kuulumattomilta paikoilta urakoitsijan kustannuksella, jos urakoitsija kehotuksesta huolimatta ei siirrä niitä osoitettuihin paikkoihin.

## 13. YHTEISKUNTAVELVOITTEIDEN HOITAMINEN

### 13.1 Tilaajavastuulain mukaiset selvitykset

Urakoitsijan tulee antaa ennen sopimuksen allekirjoittamista seuraavat tilaajavastuulain (1233/2006) edellyttämät selvitykset ja todistukset tai muu luotettava selvitys seuraavien vaihtoehtojen mukaisesti:

- Tilaajavastuu.fi:n Luotettava Kumppani –yritysraportti tai
- Rakentamisen Laatu RALA ry:n pätevyysrekisteristä tulostettu ajantasainen yritysraportti sekä kaupparekisteriote tai
- todistus tai muu luotettava selvitys seuraavista:
  - selvitys merkinnästä ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisäverovelvollisten rekisteriin (Patentti ja rekisterihallituksen ja verohallinnon yhteinen yritystietojärjestelmä),
  - kaupparekisteriote,
  - todistus verojen maksamisesta
  - todistus eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta
  - selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista,

Mikäli urakoitsijalla on verovelkaa tai erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja sekä Tilaajavastuu.fi tai RALA -raporteissa on näitä koskeva häiriömerkintä, tulee lisäksi esittää:

- verovelkatodistus ja selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty
- erääntyneitä eläkemaksuja koskeva maksusopimus on tehty

Mikäli urakoitsija on valtio tai kunta, urakoitsijan ei tarvitse liittää edellä mainittuja todistuksia tai selvityksiä tarjouksensa liitteeksi.

Edellä esitettyjen todistusten ja selvitysten lisäksi on urakoitsijan toimitettava myös:

- vastuuvakuutustodistus,
- todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta ja
- todistus työterveyshuollon järjestämisestä.

Esitetyt tiedot, todistukset ja selvitykset eivät saa olla annettaessa kolmea kuukautta vanhempia ja niiden tulee olla ajantasaisina saatavissa urakkasuorituksen aikana. Jos sopimus on voimassa yli 12 kuukautta, tulee urakoitsijan toimittaa tilaajalle 12 kk:n välein edellä mainitut selvitykset verojen ja eläkkeiden suorittamisesta.

Urakoitsijan tulee sisällyttää nämä vaatimukset kaikkia aliurakoitaan koskeviin tarjouspyyntöihin ja sopimukseen. Aliurakkatarjouksen antajan tulee valtuuttaa aliurakan tilannut urakoitsija esittämään rakennuttajalle tilaajavastuulain mukaiset selvitykset omalta osaltaan.

Rakennuttaja tai urakan tilaaja ei hyväksy sellaista urakoitsijaa, joka ei ole toimitannut edellä mainittuja selvityksiä.

## 13.2 Aliurakoitsijoiden käyttäminen ja ketjuttaminen

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

Kaikki aliurakoitsijat tulee aina hyväksyttävä rakennuttajalla. Rakennuttaja vaatii, että ennen kunkin yksittäisen aliurakointisopimuksen solmimista urakoitsija esittää rakennuttajalle tilaajavastuulain mukaiset selvitykset aliurakoitsijasta. Aliurakoitsijan tulee sitoutua yksilöimään ennen työn aloittamista työmaalla työskentelevät palveluksessaan olevat henkilöt. Päätoteuttajan tulee ylläpitää ajantasaista luetteloa myös 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. 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 sopimuksenvastainen aliurakoitsija on työskennellyt työmaalla.

### 13.3 Henkilötunnisteet, kulkuluvat ja työntekijöiden perehdyttäminen

Rakennuttaja edellyttää lakisääteisten kuvallisten henkilötunnisteiden ehdotonta käyttöä työmaalla. Rakennuttaja velvoittaa päätoteuttajan huolehtimaan hankekohtaisten kulkulupien osa- ja aliurakoitsija- sekä henkilötunnistehallinnoinnista sekä kulkulupien myöntämisestä ja käytön valvonnasta työmaalla.

Päätoteuttajana toimivan urakoitsijan on huolehdittava siitä, että jokaisella rakennustyömaalla työskentelevällä on työmaalla liikkeessaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Tunnisteesta on käytävä ilmi, onko työmaalla työskentelevä työsuhteessa oleva työntekijä vai itsenäinen työnsuorittaja. Työntekijän tunnisteessa tulee olla työnantajan nimi ja veronumero. Jokaisen aliurakoitsijan on ilmoitettava ennen työvaiheen aloittamista omien ja alihankkijoidensa työmaalla työskentelevien työntekijöiden nimet ja syntymäajat päätoteuttajalle tarvittavien kulkulupien myöntämiseksi.

Suomessa työskentelevillä ulkomaalaisilla on oltava suomalainen eläkevakuu- tus 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 kulkulupaluettelo. Kulkulupaluettelon merkitään vähintään työntekijän nimi, syntymäaika, ulkomaisen työntekijän työnteko-oikeuden peruste, työnantaja, työnantajan yritystunnus, luvan voimassaoloaika sekä päättyneen kulkuluvan palautuspäivä. Työmaalla tulee olla esillä vertailu aliurakoitsija- ja kulkulupaluetteloista sekä urakoitsijoiden välisiä sopimussuhteita kuvaava kaavio.

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

Päätoteuttajan toimesta tehtävä perehdytys tehdään lähtökohtaisesti yhden ker- ran työmaalla toimivaa yritystä kohden. Näin ollen kunkin urakoitsijan tai aliura- koitsijan työmaalla työskentelevät henkilöt perehdytetään aina samalla kertaa. Mahdolliset poikkeamat edellä esitettyyn menettelyyn sovitaan työmaakokouk- sessa tai muussa yhteisesti sovitussa kokouksessa ottaen huomioon urakan

laajuuden ja aikataulullisten tekijöiden vaikutukset kerralla perehdyttämisen mahdollisuuksiin.

Rakennuttaja seuraa kuvallisten henkilötunnisteiden ja kulkulupien käyttöä muun muassa tarkastuksilla. Henkilöt, jotka rikkovat määräystä kuvallisten tunnisteen ja kulkulupien käytöstä, poistetaan työmaalta. Lisäksi rakennuttajalla on oikeus periä päätoteuttajalta 100 euroa sopimussakkoa jokaisen puuttuvan tunnisteen tai kulkuluvan osalta.

### 13.4 Urakoitsijatietojen ilmoittaminen

Rakennuttajalla on oikeus ilmoittaa kaikkien solmimiensa, vähintään 15 000 euron arvoisten urakkasopimusten tiedot kuukausittain Verohallinnolle. Urakoitsijan tulee ilmoittaa vastaavat tiedot kaikkien aliurakoitsijoidensa osalta Verohallinnon ohjeiden mukaisesti, kun urakan yhteislaskutus (kokonaislaskutus tai sovittu urakkasumma) ylittää 15 000 euroa. Urakoitsijan on myös edellytettävä aliurakkasopimuksissaan, että kaikki aliurakoitsijat ilmoittavat omien aliurakoitsijoidensa tiedot.

Verohallinnolle ilmoitetaan kuukausittain: urakoitsijan nimi-, yhteys- ja urakka-tiedot: urakoitsijan nimi, Y-tunnus, osoite, vastuuhenkilön nimi (ulkomaisista yrityksistä myös edustaja Suomessa), työmaan nimi, urakointilaji, urakkahinta, urakan aloittamispäivä ja arvioitu valmistumisajankohta.

## 14. VASTAANOTTO

### 14.1 Vastaanottotarkastukset

Mikäli vastaanotto- ja jälkitarkastuksia joudutaan pitämään enemmän kuin yksi, tarkastuksien kustannuksista vastaavat ne urakoitsijat, joiden töiden kesken-eräisyydestä johtuen ovat uudet tarkastukset tarpeen.

## 15. ERIMIELISYYDET

### 15.1 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Ellei erimielisyyttä voida näin sopia, riitaisuudet jätetään Pohjois-Savon käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

## 16. TARJOUS

### 16.1 Tarjouksen muoto

Urakkatarjous on annettava käyttämällä oheista tarjouslomaketta.

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

Tarjoukseen on liitettävä pyydetyt erittelyt.

## 16.2 Vaihtoehtotarjoukset

Tarjouspyynnöstä poikkeavia tarjouksia ei käsitellä.

## 16.3 Tarjouksen voimassaoloaika

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

## 16.4 Tarjouksen tekeminen

Tarjouksen tulee saapua tilaajalle viimeistään tarjouspyyntökirjeessä ilmoitettuna ajankohtana.

## 16.5 Tarjousten avaus

Tarjoukset avataan tilaajan toimesta tarjousten jättöajan jälkeen. Tarjouksen tekijät eivät saa osallistua avaustilaisuuteen.

## 16.6 Tarjousten hylkääminen ja urakoitsijan valintaperusteet

Tarjous voidaan hylätä, jos se poikkeaa tarjouspyynnössä esitetystä vaatimuksesta ja ehdoista. Tarjous voidaan hylätä 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 urakan suorittamiselle
4. tarjouksen tekijä on urakkakilpailussa menetellyt vilpillisesti tai hyvän tavun vastaisesti
5. tarjoushinta on arvioituihin rakennuskustannuksiin verrattuna niin alhainen, ettei rakentamista voida ilmoitetulla hinnalla suorittaa
6. tarjouksen tekijä on laiminlyönyt verojen ja muiden yhteiskunnallisten maksuvelvoitteidensa suorittamisen.

Kaikki tarjoukset voidaan jättää hyväksymättä edellä kerrotuilla tai hankkeen toteuttamiseen vaikuttavilla muilla asiallisilla perusteilla.



Tilaaaja käsittelee, hyväksyy tai voi hylätä tarjouksen Rakennusalan urakkakilpailun periaatteiden RT 16-10182 kohdassa 7.3 ja 7.4 esitetyin perustein. Valitun urakoitsijan kanssa tehdään liitteen sopimusluonnoksen mukainen sopimus. Urakkatarjouksista hyväksytään tilaajalle kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous.

Lopullisen päätöksen urakoitsijasta ja hankkeen käynnistämisestä tekee kiinteistöyhtiön toimitusjohtaja tai hallituksen puheenjohtaja. Mikäli rakentamispäätöstä ei tehdä, ei tarjoajilla ole oikeutta taloudellisiin vaatimuksiin tilaajaa kohtaan.

## 16.7 Lisätiedot

Mikäli piirustuksissa, työselityksissä tai muissa urakkalaskentapapereissa esiintyy epäselvyyksiä, niistä tulee kirjallisesti ilmoittaa tilaajalle viimeistään 5 vrk ennen laskenta-ajan päättymistä. Epäselvyyksien johdosta annettavat lisäselvitykset tulee tilaaja julkaisemaan nettisivuillaan samassa paikassa kuin tarjouspyyntökin on julkaistu. Muita lisätietoja ei katsota tilaajaa sitoviksi.

Tilaaaja edellyttää, että urakoitsija on tutustunut rakennuspaikkaan ennen tarjouksen antamista.

Kuopiossa 8.1.2018

Sami Narinen  
Inmeco Oy Rakennuskonsultit