

URAKKAOHJELMA

Toimitilarakennuksen rakentaminen

Putaan Vilkkat Ry

19.9.2025



SISÄLLYSLUETTELO

0	RAKENNUSHANKKEEN YHTEYSTIEDOT	5
0.1	RAKENNUTTAJA.....	5
0.2	TILAAJA	5
0.3	RAKENNUTTAJAN EDUSTAJA	5
0.4	SUUNNITTELU	5
0.5	PROJEKTIN JOHTO/ VALVONTA.....	5
0.6	KÄYTTÄJÄT	5
1	RAKENNUSKOHDDE	5
1.1	RAKENNUSKOHDDE JA -PAIKKA	5
1.2	TUTUSTUMINEN RAKENNUSPAIKKAAN.....	6
2	HANKKEEN URAKKAMUOTO	6
2.1	SUORITUSVELVOLLISUUDEN LAAJUUS.....	6
2.2	MAKSUPERUSTE	6
2.3	URAKKASUHTEET.....	6
3	URAKKA JA SEN SISÄLTÖ.....	7
3.1	PÄÄURAKKA	7
3.2	ALIURAKOITSIJAT	7
3.3	RAKENNUTTAJAN HANKINNAT JA ERILLISURAKAT	8
4	TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA	8
4.1	YHTEISTOIMINTAA KOSKEVAT OHJEET	8
4.2	TYÖAIKATAULU	8
4.3	TYÖMAAJÄRJESTELYT.....	8
4.4	ERITYISET KATSELMUKSET JA MITTAUKSET	8
4.5	LUVAT	8
4.6	SUUNNITELMAT JA NIIDEN TOTEUTTAMINEN.....	8
4.7	RAKENNUSAIKAINEN VESI, LÄMPÖ JA SÄHKÖ	9
5	LAATU.....	9
5.1	URAKOITSIJAN LAADUNVALVONTA.....	9
5.2	VAIHTOEHTOISET TUOTTEET	9
6	YMPÄRISTÖ	9
6.1	YMPÄRISTÖN SUOJELU.....	9
6.2	IRROTETTAVAT AINEKSET JA PURKUJÄTE	9
6.3	HAITTA-AINEET JA ONGELMAJÄTE	9
7	ASIAKIRJAT	9



7.1	TARJOUSPYYNTÖASIAKIRJAT	9
7.2	URAKKASOPIMUSASIAKIRJAT JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS	10
7.3	ASIAKIRJOJEN JULKISUUS	10
8	URAKKA-AIKA	10
8.1	TÖIDEN ALOITUS	10
8.2	RAKENNUSAIKA	10
8.3	VÄLITAVOITTEET	10
8.4	VIIVÄSTYMINEN	10
9	VASTUUVELVOITTEET	11
9.1	VIRHE- JA TUOTEVASTUU	11
9.2	TAKUUAIKA	11
9.3	TAKUUAJAN JÄLKEINEN VASTUU	11
9.4	URAKOITSIJAN VAKUUDET	11
9.5	VAKUUTUKSET	11
9.6	RAKENNUTTAJAN VAKUUDET	12
9.7	VASTUU KOLMANNELLE OSAPUOLELLE	12
10	RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS	12
10.1	URAKKAHINNAN MUODOSTUMINEN	12
10.2	URAKKAHINNAN MAKSAMINEN	12
10.3	MAKSUERÄTAULUKKO	12
10.4	ERITYISET MAKSUERÄT	12
10.5	ENSIMMÄINEN MAKSUERÄ	12
10.5.1	LOPPUERÄ	12
10.6	ALIURAKOITSIJOIDEN MAKSUT	13
10.7	MAKSUAIKA JA VIIVÄSTYSKORKO	13
10.8	HINTASIDONNAISUUDET	13
10.9	LISÄ- TAI MUUTOSTYÖT	13
10.10	MUUTOSTYÖTARJOUS JA HINNAT	13
10.11	YKSIKKÖHINNAT	13
11	VALVONTA	13
11.1	RAKENNUTTAJAN ORGANISAATIO JA VALTUUDET	14
11.2	RAKENNUTTAJAN VALVONTA	14
11.3	SUUNNITTELIJAN LAADUNVALVONTA	14
11.4	RAKENNUSTYÖN TURVALLISUUS	14
12	TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET	14
12.1	URAKOITSIJAN ORGANISAATIO JA VALTUUDET	14



12.2	TYÖVOIMA.....	14
12.3	TYÖMAAKOKOUKSET	15
13	ITSELLELUOVUTUS.....	15
13.1	ITSELLELUOVUTUS.....	15
14	VASTAANOTTOMENETTELY	15
14.1	VASTAANOTTOTARKASTUS.....	15
14.2	URAKKASUORITUKSEN TARKASTUS.....	15
14.3	TARKASTUSKUSTANNUKSET	15
15	ERIMIELISYYDET.....	15
15.1	RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN	15
16	URAKOITSIJAN VALINTAPERUSTEET	16
16.1	TARJOUKSEN TEKIJÄN SOVELTUVUUSVAATIMUS	16
16.2	TARJOUKSEN HYLKÄÄMINEN	16
16.3	TARJOUKSEN VERTAILUPERUSTEET	16
16.4	VAIHTOEHTOTARJOUKSET	16
17	TARJOUS.....	16
17.1	TARJOUKSEN MUOTO.....	16
17.2	TARJOUKSEEN LIITETTÄVÄT TODISTUKSET	17
17.3	TARJOUKSEN VOIMASSAOLOAIKA	17
17.4	TARJOUKSEN TEKEMINEN	17
17.5	TARJOUSTEN AVAUS	17
17.6	LISÄTIEDOT	17
17.7	MUITA TARJOUKSEN LAADINNASSA HUOMIOITAVIA ASIOITA.....	17



0 RAKENNUSHANKKEEN YHTEYSTIEDOT

0.1 RAKENNUTTAJA

Putaan Vilkkaat ry

0.2 TILAAJA

Sama kuin rakennuttaja.

0.3 RAKENNUTTAJAN EDUSTAJA

Rakennuttajan yhteystiedot	Juuso Heinänen 040 7470161	Projektin johtaja
	Niila Okkonen 0400 447588	Puheenjohtaja

0.4 SUUNNITTELU

Arkkitehtisuunnittelu	Tuomas Raappana	
Rakennesuunnittelu	Markus Alakärppä	
LVI-suunnittelu	Mika Laurila	Lamkon Oy
Sähkösuunnittelu	Jouni Salonen	Sähkövaltti Oy
Muut suunnittelijat	Meeri Alatalo vihersuunnittelija	Carmenia Oy

0.5 PROJEKTIN JOHTO/ VALVONTA

Tilaaajan asettama projektin ohjaus ja valvoja	Ari Norman	Entavision Oy
--	------------	---------------

0.6 KÄYTTÄJÄT

Käyttäjä	Partiolippukunta Putaan Vilkkaat ry
----------	-------------------------------------

1 RAKENNUSKOHDDE

1.1 RAKENNUSKOHDDE JA -PAIKKA



Rakennuskohde on yksi kokoontumis/kerhotilaksi suunniteltu uudisrakennus. Kohde sijaitsee Oulun Kaupungissa Haukiputaalla

Rakennuspaikan osoite: Ketunkuja 10, Haukipudas
Rakennustyyppi: Toimitalo
Rakennuksia: 1 kpl
Kerroksia: 1

1.2 TUTUSTUMINEN RAKENNUSPAIKKAAN

Urakoitsija on tutustunut rakennuspaikkaan ja siellä vallitseviin olosuhteisiin ennen tarjouksen antamista ja ottanut ne tarjouksessaan huomioon.

2 HANKKEEN URAKKAMUOTO

2.1 SUORITUSVELVOLLISUUDEN LAAJUUS

Tässä urakassa noudatetaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660, joihin tämä sopimus perustuu joitakin poikkeuksia lukuun ottamatta. Merkittävimmät poikkeavuudet on kirjattu *kursiivilla*.

Urakkamuotona on kokonaisurakka. Rakennusteknisten töiden urakoitsija toimii pää-urakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana.

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaa pääurakoitsija. (YSE 4, 5, 38, 56, 57, 75 §)
Pääurakoitsija vastaa vastaanottokokouksen jälkeen päätoteuttajana rakennustyömaan työturvallisuudesta siihen saakka, kunnes kaikki vastaanottokokouksessa havaitut virheet ja puutteet on hyväksytysti korjattu.

Pääurakoitsijaa (pätoteuttajaa) velvoittavat myös seuraavat määräykset:
Valtionneuvoston päätös rakennustyön turvallisuudesta (N:o 205/2009).
Valtioneuvoston asetus työvälineiden turvallisesta käytöstä ja tarkastamisesta (N:o 403/2008).
Valtioneuvoston päätös rakennusjätteistä (N:o 295/1997).
Valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta (VNa 798/2015).

Kohdassa 3.3 on lueteltu rakennuttajan hankinnat ja erillisurakat sekä rakennuttajan tekemä talkootyö, joita ei alisteta pää-urakoitsijalle.

2.2 MAKSUPERUSTE

Työt tehdään kokonaishintaurakkana.

2.3 URAKKASUHTEET

Rakennuttaja on urakkasuhteessa vain pääurakoitsijan kanssa.
Urakoitsija voi käyttää osassa töitä aliurakoitsijoita. Pääurakoitsijalla on vastuu urakoitsijoiden työsuorituksista, töiden yhteensovittamisesta ja koordinoinnista.



Rakennuttajalla on sopimussuhde vain pääurakoitsijan kanssa. Maksuliikenne aliurakoiden työsuorituksista kulkee pääurakoitsijalle.

Aliurakoitsijat on hyväksyttävä rakennuttajalla ennen urakkasopimuksen allekirjoitusta. Rakennuttajalla on oikeus olla hyväksymättä pääurakoitsijan esittämää aliurakoitsijaa. Siinä tapauksessa pääurakoitsijan on esitettävä tilalle toinen aliurakoitsija.

Urakoiden ketjuttaminen voidaan tehdä vain kirjallisia alihankintasopimuksia käyttäen. Tilaajalla on oikeus tarkistaa urakoitsijan käyttämien alihankkijoiden alihankintasopimusten lainmukaisuudet.

Alihankintasopimuksissa tulee olla ehto, että noudatetaan kyseisen alan työehtosopimusta sekä työ- ja sosiaalilainsäädäntöä.

3 URAKKA JA SEN SISÄLTÖ

3.1 PÄÄURAKKA

(YSE 1, 3 ja 4 §)

Pääurakkaan sisältyvät työmaan johtovelvollisuuksien lisäksi rakennustekniset työt asiakirjaluettelossa mainittujen suunnitelmien ja tarjouspyyntöasiakirjojen mukaisesti sekä työmaapalvelut, jotka koskevat kohdan 3.2 aliurakoita ja kohdan 3.3 rakennuttajan hankintoja sekä erillisurakoita.

Sivuvelvollisuuksien osalta on muissa asiakirjoissa mainittujen velvollisuuksien lisäksi huomattava, että pääurakoitsija toimii työn päätoteuttajana ja vastaa työmaan työturvallisuudesta voimassaolevien lakien ja asetusten sekä valtioneuvoston ja ministeriöiden päätösten mukaisesti.

Urakoitsija vastaa tilaajalle työn suorittamisesta kokonaisuudessaan sekä työhön tarvittavien materiaalien, laitteiden ja työvälineiden hankinnasta omalla kustannuksellaan lukuun ottamatta erikseen sovittuja poikkeuksia.

3.2 ALIURAKOITSIJAT

Rakennuttaja edellyttää, että urakoitsijan on hyväksyttävä aliurakoitsijansa ja tavarantoimittajansa rakennuttajalla. *Aliurakoitsijalla ei saa olla omia aliurakoitsijoita, ellei toisin kirjallisesti sovita esim. urakkaneuvottelussa.*

Sivuvelvollisuuksien osalta on muissa asiakirjoissa mainittujen velvollisuuksien lisäksi huomattava, että pääurakoitsija toimii työn päätoteuttajana ja vastaa työmaan työturvallisuudesta voimassaolevien lakien ja asetusten sekä valtioneuvoston ja ministeriöiden päätösten mukaisesti.



3.3 RAKENNUTTAJAN HANKINNAT JA ERILLISURAKAT

Pääurakoitsija vastaa rakennuttajalle työn suorittamisesta kokonaisuudessaan sekä työhön tarvittavien materiaalien, laitteiden, telineiden ja työvälineiden hankinnasta omalla kustannuksellaan pois lukien rakennuttajan erikseen ilmoittamat valmiiksi hankitut materiaalit (esimerkiksi lahjoituksena saadut ikkunat).

Urakoitsijoiden on sovitettava työnsä niin, että kaikki yhtäaikaistoiminnot voivat jatkua moitteettomasti. Rakennuttaja ei maksa mitään erilliskorvauksia olosuhteista, jotka aiheutuvat em. töiden yhtäaikaaisuudesta.

Rakennuttaja toteuttaa itse osan sisätilojen pintamateriaalien asennuksesta sekä kiintokalusteiden asennuksesta talkootyönä erillisen urakkarajaliitteen mukaisesti.

Rakennuttajan itse suorittamat hankinnat, joita ei pyydetä sisällyttämään tarjoukseen, on ilmoitettu urakkarajaliitteen lopussa sekä huonekorteissa.

4 TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA

4.1 YHTEISTOIMINTAA KOSKEVAT OHJEET

Urakoitsija huolehtii töiden ja työvaiheiden yhteensovittamisesta. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset. Rakennuttajan suorittaman talkootyön osalta sovitaan aikataulullisesti erikseen. Urakoitsija vastaa talkootyöntekijöiden turvallisuusperehdytyksen järjestämisestä erikseen sovitusti. Rakennuttaja ottaa talkoovakuutuksen talkootyöntekijöille. Esimerkiksi mahdollinen muu kuin rakennusammattimiesten itse suorittama siivoustyö toteutetaan rakennuttajan toimesta talkootyönä.

4.2 TYÖAIKATAULU

Rakennustöiden alustava ajankohta on talvella 2025-2026. Urakoitsijan on laadittava yhdessä rakennuttajan kanssa YSE 5 §:n mukainen työaikataulu.

4.3 TYÖMAAJÄRJESTELYT

Urakoitsija vastaa työmaan turvallisuudesta ja tiedottamisesta rakennuttajalle ja käyttäjille.

4.4 ERITYISET KATSELMUKSET JA MITTAUKSET

Rakennusselosteessa selostetaan kohteen vaatimat katselmukset ja mittaukset.

4.5 LUVAT

Urakoitsija tekee työn ennakkoilmoituksen. Urakoitsija vastaa omaan työsuoritukseen kuuluvista luvista ja määräyksistä kuten esim. mahdolliset tulityöt tai vastaavat.

4.6 SUUNNITELMAT JA NIIDEN TOTEUTTAMINEN



Rakennuttaja luovuttaa urakoitsijalle laadittamansa piirustukset, suunnitelmat ja muut tekniset asiakirjat sähköisessä muodossa yhteisesti sovitun suunnitelma-aikataulun mukaisesti. Aliurakka- ja hankintatarjouspyyntöihin tarvitsemiensa asiakirjojen kopiosarjat kustantaa urakoitsija.

4.7 RAKENNUSAIKAINEN VESI, LÄMPÖ JA SÄHKÖ

Urakoitsija vastaa rakentamisen aikaisesta vedestä, lämmöstä ja sähköstä.

5 LAATU

5.1 URAKOITSIJAN LAADUNVALVONTA

Urakoitsijan on valvottava oman ja aliurakoitsijoidensa työnjohdon ja työvoiman osaamista ja työsuoritusta sekä tuotteiden ja työtuloksen vaatimustenmukaisuutta.

5.2 VAIHTOEHTOISET TUOTTEET

Halutessaan urakoitsija voi ehdottaa asiakirjoissa mainittujen rakennustuotteiden asemasta muita vastaavia tuotteita, urakoitsijan on hankittava vaihtoehdolle etukäteen rakennuttajan hyväksyminen. Mikäli urakoitsija ei hyväksytä muutosta etukäteen rakennuttajalla, koskee muutostyötä 10-vuotistakuu.

6 YMPÄRISTÖ

6.1 YMPÄRISTÖN SUOJELU

Urakoitsijan tulee omassa työssään minimoida työmaan haitalliset ympäristövaikutukset esimerkiksi suorittamalla purkutyöt lajittelevana purkuna, kierrättämällä materiaaleja ja ottamalla tuotteita valittaessa huomioon niiden käyttöikä, korjattavuus ja ympäristörasitus.

6.2 IRROTETTAVAT AINEKSET JA PURKUJÄTE

Urakoitsijan tulee noudattaa kunnan rakennusjätteiden lajittelusta antamia ohjeita ja määräyksiä. Tässä urakassa syntyvä rakennusjäte poiskuljetuksineen, jäteveroineen ja kaatopaikkamaksuineen kuuluu urakoitsijalle.

6.3 HAITTA-AINEET JA ONGELMAJÄTE

Mikäli kohteesta löytyy muuta haitta-ainetta tai ongelmajätettä kuin mitä asiakirjoissa on mainittu, niin tästä tulee välittömästi informoida rakennuttajaa. Ongelmajätteen sijoituspaikasta tulee antaa todistus tilaajalle.

7 ASIAKIRJAT

7.1 TARJOUSPYYNTÖASIAKIRJAT



Tarjouspyyntöasiakirjat luovutetaan urakoitsijalle maksutta sähköisessä muodossa. Tarvitsemansa lisäkopiot urakoitsija hankkii kustannuksellaan.

7.2 URAKKASOPIMUSASIAKIRJAT JA NIIDEN PÄTEVYYSJÄRJESTYS

Urakkasopimus allekirjoitetaan rahoitusehdolla kun Putaan Vilkkaiden hallitus on tehnyt päätöksen urakoitsijan valinnasta. Hankkeelle haetaan julkinen rahoitus Oulun Seudun Leaderiltä sekä Oulun kaupungilta puskurilaina. Prosessissa menee arviolta 2-4 kuukautta urakoitsijan valinnasta. Sopimus astuu voimaan kun ELY-keskus on vahvistanut päätöksen ja siltalainarahoitus järjestynyt.

Urakkasopimus laaditaan urakkasopimuslomakkeelle (Entavision Oy).

Urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660 (viittauksissa on käytetty lyhennettä YSE) ellei tässä urakkaohjelmassa tai muissa urakka-asiakirjoissa ole toisin mainittu.

Urakkasopimukseen liitetään selonottoneuvottelun muistio, YSE 1998, tarjouspyyntökirje, tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäkirjeet, tämä urakkaohjelma, tarjous, tarvittaessa lisä- tai muutostöiden yksikköhintaluettelo sekä asiakirjaluettelossa mainitut työselitykset, piirustukset ja muut tekniset suunnitelma-asiakirjat.

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on yleisten sopimusehtojen YSE 13 §:n mukainen.

Lisäksi urakassa noudatetaan yleisiä standardeja, työohjeita ja työselostuksia, jotka on osoitettu edellä luetelluissa asiakirjoissa.

7.3 ASIAKIRJOJEN JULKISUUS

Urakkahinta ja urakka-asiakirjat eivät ole julkisia.

8 URAKKA-AIKA

8.1 TÖIDEN ALOITUS

Työt voidaan aloittaa, kun hankkeen rahoitus on varmistunut, urakkasopimus on syntynyt, rakennuslupa on myönnetty ja lupa töiden aloittamiseen on rakennuttajan toimesta annettu.

8.2 RAKENNUSAIKA

Työt on tarkoitus aloittaa talvella - keväällä 2026 ja ne pyritään saamaan päätökseen vuoden 2026 aikana.

8.3 VÄLITAVOITTEET

Rakennuttajan tulisi pystyä suorittamaan talkootyönä tehtävää pintamateriaalien ja kalusteiden asennusta tai vähintään urakan ulkopuolelle jätettävien piharakennusten rakentamista kesän 2026 aikana.

8.4 VIIVÄSTYMINEN



Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisesta ajankohdasta peritään viivästyssakkoa kaikissa urakoissa 0,1 % / työpäivä arvonlisäverollisesta urakkasummasta. Viivästyssakko lasketaan urakan valmistumisen osalta enintään 50 työpäivältä.

Rakennuttajalla on oikeus kuitata viivästymissakko maksamatta olevasta urakkasummasta.

9 VASTUUVELVOITTEET

9.1 VIRHE- JA TUOTEVASTUU

Menetellään YSE 27§:n ja 28§:n mukaisesti.

Urakoitsija vastaa rakennuttajalle syntyvistä virheiden selvittelykustannuksista sekä virheiden korjausten valvontakustannuksista.

9.2 TAKUUAIKA

Menetellään YSE 29§:n mukaisesti.

Takuuaika on rakennuskohteen vastaanottotarkastuksesta lukien kaikissa urakoissa 24 kuukautta. Urakoitsija vastaa myös mahdollisten mittavirheiden seuraamuksista, jotka paljastuvat vasta asennusvaiheessa huolimatta siitä, että ko. työ olisi jo tarkastettu ja vastaanotettu.

Urakoitsija vastaa rakennuttajalle syntyvistä virheiden selvittelykustannuksista sekä virheiden korjausten valvontakustannuksista.

9.3 TAKUUAJAN JÄLKEINEN VASTUU

Menetellään YSE 30§:n mukaisesti.

Urakoitsija vastaa rakennuttajalle syntyvistä virheiden selvittelykustannuksista sekä virheiden korjausten valvontakustannuksista.

9.4 URAKOITSIJAN VAKUUDET

Yleisten sopimusehtojen 36 §:n mukaiset vakuudet tulee urakoitsijoiden antaa seuraavasti/ ehdoista poiketen: rakennusajan vakuus on 10 % arvonlisäverollisesta urakkahinnasta. Takuuajan vakuus on 2 % arvonlisäverollisesta urakkahinnasta sisältäen lisä- tai muutostyöt. Takuuajan vakuus on voimassa 3 kk yli takuuajan.

9.5 VAKUUTUKSET

Pääurakoitsija ottaa rakennuskohteelle YSE 38 §:n mukaisen rakennustyövakuutuksen sekä palovakuutuksen koko rakennustyön osalta. Vakuutukset tulee ottaa rakennuttajan nimiin ja niiden tulee joka hetki vastata vähintään rakennuskohteen sen hetkistä täyttä arvonlisäverollista arvoa. Urakkaneuvotteluissa sovitaan missä vaiheessa vakuutusvelvollisuus siirtyy rakennuttajalle.

Vakuutuksen omavastuu saa olla enintään 0,5 % pääurakoitsijan urakkahinnasta.



Jokaisella työmaalla toimivalla urakoitsijalla tulee olla koko rakennustyön ajan voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus. Jokainen urakoitsija vastaa omien laitteidensa, tarvikkeidensa, tilapäissuojien yms. vakuuttamisesta sekä työntekijöidensä ns. lakisääteistä vakuutuksista.

Rakennuttaja ottaa talkootyöläisille talkoovakuutuksen ja käyttää töissä omia välineitä ja laitteita mikäli muuta ei erikseen sovita.

9.6 RAKENNUTTAJAN VAKUUDET

Rakennuttaja ei aseta vakuutta.

9.7 VASTUU KOLMANNELLE OSAPUOLELLE

Menetellään YSE 31 §:n mukaisesti.

10 RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

10.1 URAKKAHINNAN MUODOSTUMINEN

Urakkahinta on urakkasopimuksen mukainen kokonaishinta. Urakkahinnat annetaan urakkatarjouskaavakkeiden mukaisesti, **urakkahinnat sisältävät arvonlisäveron**.

10.2 URAKKAHINNAN MAKSAMINEN

Lasku tulee lähettää valvojalle sähköisesti pdf-muodossa, joka hyväksyy laskun ja lähettää sen tilaajalle maksettavaksi. Tilaaja ei laita laskuja maksuun ilman valvojan hyväksyntää.

10.3 MAKSUERÄTAULUKKO

Ennen urakkasopimuksen allekirjoitusta tulee pääurakoitsijan esittää maksuerätaulukko, jonka pohjalta sopijaosapuolet laativat lopullisen maksusopimuksen, joka määritellään työn todellisen edistymisen mukaiseksi.

10.4 ERITYISET MAKSUERÄT

Ei ole erityisiä maksueriä.

10.5 ENSIMMÄINEN MAKSUERÄ

Ensimmäisen maksuerän (ennakon) suuruus on korkeintaan 5 % urakkasummasta. Tämä maksuerä maksetaan urakoitsijalle, kun urakkasopimuksen mukainen rahoitusehto on täyttynyt, rakennustyövakuutus on otettu, urakkasopimuksen mukainen vakuus on luovutettu rakennuttajalle ja työt on aloitettu.

10.5.1 LOPPUERÄ

Viimeinen maksuerä (loppuerä) on vähintään 10 % urakkahinnasta. Maksuerä maksetaan, kun urakka on vastaanotettu hyväksytysti, takuuajan vakuudet sekä luovutus- asiakirjat



(sisältäen käyttö- ja huolto-ohjeet) on luovutettu rakennuttajalle ja kaikki urakan virheet ja puutteet on korjattu hyväksytysti. Lisäksi käyttäjille on annettu asiakirjojen mukainen käytönopastus.

10.6 ALIURAKOITSIJOIDEN MAKSUT

Urakoitsija maksaa valitsemiensa aliurakoitsijoiden maksuerät suoraan asianomaisille urakoitsijoille.

10.7 MAKSUAIKA JA VIIVÄSTYSKORKO

Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan, kun lasku on esitetty rakennuttajalle ja vastaava sopimuksen työvaihe on todettu valvojan toimesta tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi. Lasku katsotaan rakennuttajalle esitettyksi, kun se on rakennuttajalle saapunut asianmukaisesti hyväksyttynä.

Jos rakennuttaja ei ilman reklamaatiota ole 21 vuorokauden kuluessa täyttänyt maksuvelvollisuuttaan, hän maksaa urakoitsijalle sanotun määräajan ylittäneeltä ajalta maksamattomalle määrälle lasketun viivästyskorkolain kulloinkin voimassaolevan viivästyskorkon maksun tapahtumiseen saakka.

10.8 HINTASIDONNAISUUDET

Urakkahinta on kiinteä, ilman indeksisidonnaisuutta.

10.9 LISÄ- TAI MUUTOSTYÖT

Rakennuttaja pidättää oikeuden muutostöihin urakan aikana kuitenkin siten, että ne on esitettävä mahdollisimman hyvissä ajoin ennen kyseistä työvaihetta.

Lisä- tai muutostöistä on ennen työn suoritusta tehtävä kirjallinen sopimus, joka on ainut laskutus peruste.

Lisä- tai muutostyön tarjouksen yhteydessä on urakoitsijan halutessaan esitettävä lisäaikavaatimus urakka-aikaan. Lisä- tai muutostyö tarjouksen tulee sisältää tarvittavat työmaan käyttö- ja yleiskulut sekä työmaatekniset kulut.

10.10 MUUTOSTYÖTARJOUS JA HINNAT

Lisä- tai muutostöissä noudatetaan YSE 44 &n mukaista menettelyä.

10.11 YKSIKKÖHINNAT

Urakkasopimukseen liitetään urakkasopimuksen laadintavaiheessa mahdollisesti tarkistettava yksikköhintaluettelo, jonka mukaisin hinnoin ja periaattein mahdolliset lisä- tai muutostyöt suoritetaan.

Urakoitsijan tulee täyttää mahdollinen yksikköhintaluettelo ja toimittaa se rakennuttajalle urakka- sopimusneuvotteluvaiheessa.

11 VALVONTA



11.1 RAKENNUTTAJAN ORGANISAATIO JA VALTUUDET

Urakkasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää Putaan Vilkkaiden hallitus tai hallituksen nimeämä projektiryhmä.

11.2 RAKENNUTTAJAN VALVONTA

Rakennuttaja suorittaa laadunvalvontaa YSE 60 - 62 §:n mukaisesti. Rakennuttajan valvonta ei vähennä urakoitsijan laatu vastuuta.

Rakennuttajan puolesta tapahtuvan valvonnan suorittavat kohdassa 0.5 nimetyt henkilöt.

11.3 SUUNNITTELIJAN LAADUNVALVONTA

Valvontaa suorittavat rakennuttajan oman organisaation lisäksi suunnittelijat. Suunnittelijoilla on oikeus valvoa, että työ muodostuu suunnitelmien mukaisesti. Heillä ei ole oikeutta sopia minkäänlaisista muutoksista, vaan kaikki muutokset ilmoittaa rakennuttajan valtuutettu edustaja.

11.4 RAKENNUSTYÖN TURVALLISUUS

Päätoteuttaja laatii kohteelle kirjalliset työmaa- ja työturvallisuus-suunnitelmat. Suunnitelmien täytyy pitää sisällään selvitykset siitä, miten työt saadaan suoritettua turvallisesti.

Pääurakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki urakoitsijoiden tähän työmaahan liittyvät Valtioneuvoston asetuksen 205/2009 mukaiset rakennustyön turvallisuutta koskevat määräykset tulevat hoidetuiksi. Pääurakoitsija vastaa lisäksi kaikista ko. päätöksen mukaisista päätoteuttajan velvollisuuksista.

Työturvallisuuslaki (738/2002), lakia koskeva muutos kuvallisesta tunnisteesta tullut voimaan 1.2.2006. Tällä urakkaohjelman velvoitteella rakennuttaja siirtää lainmukaisen huolehtimisvelvoitteen kulkuvuista ja kuvallisista tunnisteista pääurakoitsijalle.

Rakennuskohteeseen on laadittu erillinen työturvallisuusasiakirja, jota rakennustyössä on noudatettava.

12 TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET

12.1 URAKOITSIJAN ORGANISAATIO JA VALTUUDET

Pääurakoitsijalla tulee olla työmaalla MRL:n mukainen vastaava työnjohtaja.

Kunkin aliorakoitsijan tulee nimetä työmaasta vastuussa oleva työnjohtajansa. Pääurakoitsijan on huolehdittava eri urakoitsijoiden töiden ja työvaiheiden yhteensovittamisesta. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset.

Urakoitsijoiden on huomioitava 01.07.2014 voimaan astunut tiedonantovelvollisuus rakennusurakoista ja työntekijöistä sekä ilmoitettava kuukausittain tiedot Verohallinnolle rakennustyöstään em. lain/asetuksen mukaisesti.

12.2 TYÖVOIMA



Jokaisella rakennusliikkeessä työskentelevällä työntekijällä on oltava veronumerolain mukainen, kaikilla rakennustyömailla pakollinen henkilökohtainen tunnistetunnus ja henkilökohtainen työterveyskortti. Urakoitsijan on vaadittaessa esitettävä tilaajalle noudattavansa ko. sopimusalan vähimmäis- työehtoja ja todistukset työntekijöidensä tapaturmavakuutuksesta.

12.3 TYÖMAAKOKOUKSET

Työmaakokouksia pidetään tarpeen vaatiessa.

13 ITSELLELUOVUTUS

13.1 ITSELLELUOVUTUS

Urakoitsija tekee itselleluovutuksen vähintään 2 vko ennen sovittua vastaanottokokousta. Itselleluovutuksesta tulee ilmoittaa valvojalle vähintään 2pv ennen tapahtumaa ja itselleluovutuksesta tulee laatia dokumentti, joka lähetetään tilaajalle ja valvojalle.

Mikäli itselleluovutusta ei ole pidetty 2vko ennen sovittua vastaanottokokousta siirtyy vastaanottokokous päivämäärä automaattisesti ja päivämäärä tulee sopia uudelleen. Itselleluovutuksen vuoksi siirretty vastaanottokokous ei jatka automaattisesti urakka-aikaa. Itselleluovutuksessa havaitut virheet ja puutteet tulee olla korjattu vastaanottotarkastukseen mennessä, ellei niistä toisin kirjallisesti sovita.

14 VASTAANOTTOMENETTELY

14.1 VASTAANOTTOTARKASTUS

Vastaanottotarkastus suoritetaan tämän urakkaohjelman ja YSE:n mukaisesti.

14.2 URAKKASUORITUKSEN TARKASTUS

YSE 1998 mukaisesti

14.3 TARKASTUSKUSTANNUKSET

Kumpikin osapuoli vastaa sopimuksenmukaisten tarkastusten kustannuksistaan. Mikäli joudutaan pitämään uusintatarkastuksia urakoitsijan suorituksen virheellisyyden vuoksi, niin rakennuttaja veloittaa uusintatarkastuksista urakoitsijalta seuraavasti:

- 1. jälkitarkastus veloituksetta. Ajankohta sovitaan tarvittaessa vastaanottokokouksessa.
- 2. jälkitarkastus 500 €.
- seuraavat jälkitarkastukset: 1200 €/ tarkastus sis. alv.24 %

15 ERIMIELISYYDET

15.1 RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN



Riitaisuudet ratkaistaan YSE 92 §:n mukaisesti Oulun käräjäoikeudessa tai osapuolten niin sopiessa välimiesoikeudessa.

16 URAKOITSIJAN VALINTAPERUSTEET

16.1 TARJOUKSEN TEKIJÄN SOVELTUVUUSVAATIMUS

Tarjoajayrityksellä on oltava riittävä kokemus vastaavien töiden suorittamisesta. Yrityksen täytyy esittää vähintään 2 valmistunutta referenssikohdetta viimeisen 5 vuoden ajalta.

16.2 TARJOUKSEN HYLKÄÄMINEN

Tarjous voidaan hylätä, ellei se ole tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen tai se sisältää omia ehtoja. Rakennuttaja pidättää oikeuden hyväksyä haluamansa tarjouksen tai hylätä kaikki tarjoukset. Urakoitsija ei ole oikeutettu esittämään toiseen osapuoleen kohdistuvia taloudellisia vaatimuksia, mikäli rakennuttaja ei hyväksy kilpailun tulosta.

16.3 TARJOUKSEN VERTAILUPERUSTEET

Tarjoukset esikäsittellään projektiryhmän kokouksessa ja hyväksyminen tapahtuu yhdistyksen hallituksen toimesta.

Ensisijaisena vertailuperusteena rakennushankkeen toteuttamisessa on kokonaistaloudellinen edullisuus sisältäen talkootyöt ja niiden laskennallinen arvo rahoitusta haettaessa. Edullisuuden perusteella valitaan 1-4 tarjoajaa, joiden kanssa käydään tarkemmat neuvottelut hankkeen toteutuksesta. Laadunhallintajärjestelmä ja ympäristösertifikaatti katsotaan eduksi.

Partio on nuorisojärjestö, jonka arvoihin kuuluu vastuullisuus, yhdessä tekeminen ja ympäristöystävällisyys joiden näkyminen toiminnassa katsotaan eduksi. Talkootyömyönteisyyttä painotetaan urakoitsijan valinnassa.

16.4 VAIHTOEHTOTARJOUKSET

Urakoitsija voi antaa halutessaan rakennusselostuksen ja tehtyjen suunnitelmien mukaisen tarjouksen lisäksi myös vaihtoehtoisen tarjouksen.

17 TARJOUS

17.1 TARJOUKSEN MUOTO

Urakkatarjous on annettava käyttämällä ehdottomasti vain oheisia lomakkeita. Tarjoukseen on liitettävä pyydetyt erittelyt ja todistukset (ks. kohta 16.2).

Tarjouksen tulee olla tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen.

Tarjous on annettava tarjouspyynnön liitteenä olevalla tarjouspyynnön mukaisesti jaoteltuna ja muita ohjeita noudattaen.



Rakennuttaja varaa itselleen oikeuden jättää oheisessa urakkatarjouslomakkeessa eriteltyt hankinnat ja työt pois urakasta.

17.2 TARJOUKSEEN LIITETTÄVÄT TODISTUKSET

Urakoitsijan on liitettävä urakkatarjoukseensa verovelkatodistus sekä ilmoitus eläkevakuutusmaksuvelvoitteiden täyttämisestä tai muu vastaava luotettava selvitys verojen, ennakonpidätystilitysten, sosiaaliturvamaksujen ja eläkemaksujen täyttämisestä. Annettava tieto työterveyshuollon järjestämisestä. Muuna luotettavana selvityksenä pidetään mm. Rakentamisen Laatu RALA ry:n myöntämää voimassa olevaa pätevyystodistusta. Selvitykset eivät saa olla kahta kuukautta vanhempia. Lisäksi urakoitsijan on varauduttava toimittamaan tilaajalle ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista uudelleen vastaava selvitys.

Urakoitsijan tulee vaatia aliurakoitsijoilta ja näiden alihankkijoilta samanlainen selvitys verojäämistä ja edellä mainittujen työnantajamaksujen suorittamisesta kuin siltä itseltään vaaditaan. Määräys tästä on sisällytettävä aliurakoita ja hankintoja koskeviin tarjouspyyntöihin.

Rakennuttajalla ja urakan tilaajalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä sellaista urakoitsijaa, aliurakoitsijaa tai näiden alihankkijaa, joka ei ole toimittanut vaadittua selvitystä.

Urakoitsijan on lisäksi toimitettava tilaajalle voimassa oleva todistus ennakonperintärekinteriin ja arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröitymisestä.

17.3 TARJOUKSEN VOIMASSAOLOAIKA

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on allekirjoitettu rahoitusehdollinen urakkasopimus työn suorittamisesta, kuitenkin enintään 4kk tarjouskirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä lukien.

17.4 TARJOUKSEN TEKEMINEN

Tarjouksen tulee jättää julkisten hankintojen Hilma - järjestelmään viimeistään tarjouspyyntökirjeessä ilmoitettuna ajankohtana.

17.5 TARJOUSTEN AVAUS

Tarjoukset avataan viikon sisällä kilpailutuksen päättymisestä. Tarjousten tekijät eivät saa olla mukana avaustilaisuudessa.

17.6 LISÄTIEDOT

Mikäli tarjouspyyntöasiakirjoissa esiintyy epäselvyyksiä, niistä tulee ilmoittaa rakennuttajalle Hilma – järjestelmässä viimeistään 10 vrk ennen laskenta-ajan päättymistä. Epäselvyyksien johdosta annettavat lisäselvitykset tulee rakennuttajan toimittaa Hilma – järjestelmän kautta kaikille urakkalaskentaan osallistuville urakoitsijoille. Muita lisätietoja ei katsota rakennuttajaa sitoviksi.

17.7 MUITA TARJOUKSEN LAADINNASSA HUOMIOITAVIA ASIOITA

Rakennuttaja täydentää tarvittaessa urakkalaskenta-asiakirjoja laskenta-aikana. Rakennuttaja pidättää itselleen oikeuden hylätä kaikki tarjoukset, myös halvimmat tai myös



osan siitä. Jos urakkahintaerittelyä ei pyydetä, kokonaistarjouksesta voidaan irrottaa rakennusosia tai työvaiheita, jolloin sovelletaan yksikköhintaluettelon hintoja. Rakennuttaja näin tehdessään ei suorita urakkatarjouksen tehneille mitään korvauksia laskentatyöstä.