



LAPINLAHTI



Lapinlahden kunta

Vanha kunnantalo

VESIKATTEEN SANEERAUS

URAKKAOHJELMA

Tämä urakkaohjelma koskee seuraavia urakoita:
Rakennusurakka (kokonaisurakka)



LAPINLAHTI



Sisällys

1. Yleistä rakennushankkeesta	4
1.1 Rakennushanke.....	4
1.2 Kohde	4
1.3 Yhteystiedot.....	4
2. Rakennuskohde.....	5
2.1 Tutustuminen kohteeseen	5
2.2 Kohteen erityispiirteitä.....	5
2.3 Hankkeen urakkamuoto.....	5
3. Urakat ja niiden sisältö	5
3.1 Pääurakka.....	5
3.2 Sivu-urakat	6
3.3 Rakennuttajan ja käyttäjän erillishankinnat	6
3.4 Alistussuhteet	6
4. Työn toteutus ja yhteistoiminta	6
4.1 Yhteistoiminta.....	6
4.2 Työaikataulu.....	6
4.3 Tiedottaminen	6
4.4 Tilojen ja piha-alueiden käyttö ja suojaukset sekä turvallisuus.....	6
4.5 Avainten hallinta ja omaisuuden suojaus.....	7
4.6 Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus.....	7
4.7 Katselmukset.....	7
4.8 Luvat	7
4.9 Suunnitelmat ja niiden toimittaminen.....	7
5. Laatu	8
5.1 Laadunvarmistus.....	8
5.2 Vaihtoehtoiset tuotteet.....	8
HUOM! Velvollisuus osoittaa tuotteen vastaavuus kuuluu urakoitsijalle.	8
6. Asiakirjat	9
6.1 Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys.....	9
A.Kaupalliset asiakirjat:	9
B.Tekniset asiakirjat:	9
7. Urakka-aika.....	9
7.1 Viivästyminen.....	9
8. Vastuuvuorot.....	10
8.1 Takuu-aika	10
8.2 Urakoitsijan vakuudet.....	10
8.3 Vakuutukset	11
8.4 Rakennuttajan vakuudet	11
9. Rakennuttajan maksuvelvollisuus	11
9.1 Urakkahinnan muodostuminen	11
9.2 Urakkahinnan maksaminen.....	11
9.3 Erityiset maksuerät.....	12
Ensimmäinen maksuerä.....	12
Viimeinen maksuerä	12
9.4 Muutostyöt	12
Muutos- ja lisätöistä sopiminen	12
9.5 Yksikköhinnat	13
Urakoitsijan tulee täyttää yksikköhintaluettelo ja toimittaa se rakennuttajalle urakkatarjouksen liitteenä.	13
9.6 Valvonta	13
10. Työmaan hallinto ja toimitukset.....	13
10.1 Urakoitsijan organisaatio.....	13
10.2 Työvoima.....	14
Työvoima	14
Turvallisuusasiat.....	14
10.3 Kirjaukset.....	15
10.4 Työmaakokoukset.....	15
10.5 Urakoitsijoiden yhteiset toimitukset	15
11. Vastaanottomenettely.....	15
11.1 Vastaanottotarkastus	15
11.2 Luovutusaineisto.....	16
12. Erimielisyydet	16
13. Urakoitsijan valintaperusteet	16
13.1 Valintaperusteet	16
Urakoitsijan vähimmäisvaatimus:	17
13.2 Vaihtoehtotarjoukset	17



LAPINLAHTI

14.	Tarjous	18
14.1	Tarjouksen muoto.....	18
14.2	Tarjoukseen liitettävät todistukset	18
14.3	Tarjouksen voimassaoloaika	19
14.4	Tarjouksen tekeminen.....	19
14.5	Tarjousten avaus.....	19
	Lisätiedot ja urakkalaskentaan ilmoittautuminen	19



L A P I N L A H T I

1. Yleistä rakennushankkeesta

1.1 Rakennushanke

Urakkaan kuuluu Lapinlahden vanhan kunnantalon vesikaton huoltokäsittely/ -maalauistyöt. Urakkaan kuuluu vesikaton kunnostus. Nykyinen vesikate on peltikate. Vesikatot huoltokäsitellään/ -maalataan suunnitelmien mukaisessa laajuudessa. Kaikki läpivientien tiivistykset kunnostetaan ja julkisivun peltiosat huolto maalataan. Sadevesijärjestelmä saattolämmityksineen uusitaan, lumiesteet ja kattoturvatuotteet huoltokäsitellään/ -maalataan suunnitelmien mukaisessa laajuudessa.

Vesikatteiden huoltokäsittely/ -maalauus edellytetään tekemään suotuisissa sääolosuhteissa.

1.2 Kohde

Lapinlahden kunta

Lapinlahden vanha kunnantalo
Juhani Ahontie 6, 73100
Lapinlahti

1.3 Yhteystiedot

Rakennuttaja:

Lapinlahden kunta
Asematie 4, 73100 Lapinlahti
Kiinteistöpäällikkö Mikko Rieki
puh. 040 4883721
mikko.rieki@lapinlahti.fi



2. Rakennuskohde

2.1 Tutustuminen kohteeseen

Rakennuttaja edellyttää, että urakoitsija on tutustunut rakennuskohteeseen ennen tarjouksen antamista. Urakoitsijat voivat omatoimisesti käydä tutustumassa kohteeseen. Lisätietoa antaa Mikko Rieki puh. 040 4883721.

2.2 Kohteen erityispiirteitä

Kohde on asuin/toimitilarakennus. Kunnostustöitä suunniteltaessa ja tehtäessä on otettava huomioon, että kohteen toiminnot ovat käytössä koko korjaustyön ajan. Kulkutiet rakennukseen on pidettävä avoimena koko rakennustyön ajan. Kohde sijaitsee myös liikennöityjen ajoväylien läheisyydessä. Jalankulkijat on huomioitava rakennustöitä tehtäessä, ettei heille aiheudu vaaraa.

2.3 Hankkeen urakkamuoto

Urakkamuotona on kokonaisurakka.

Maksuperuste on urakkasopimuksen mukainen kiinteä kokonaishinta.

Urakkaan sisältyy kaikkien niiden töiden suorittaminen, aputoineen sekä aine- ja tarvikkehankintoineen siten, että rakennustyö voidaan luovuttaa rakennuttajalle työn päätyttyä täysin valmiina ja urakka-asiakirjojen edellyttämässä kunnossa.

3. Urakat ja niiden sisältö

3.1 Pääurakka

Urakoitsija toimii kohteen pääurakoitsijana ja *Rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston asetuksen (205/2009) 2§* kohdassa 4 mainittuna päätoteuttajana.

Urakoitsijalle kuuluvat YSE:n 1 § Pääsuoritusvelvollisuus ja 2 § Sivovelvollisuudet mukaiset velvoitteet.

Pääurakkaan sisältyvät työmaan johtovelvollisuuksien lisäksi kaikki rakennustekniset työt asiakirjaluettelossa mainittujen suunnitelmien mukaisesti saatettuna täysin valmiiksi ja työmaapalvelut.

Pääurakoitsija toimii rakennuskohteessa rakennustyön turvallisuudesta vastaavana päätoteuttajana huolehtien ja vastaten siitä, että valtioneuvoston 1.6.2009 voimaan tulleessa asetuksessa nro 205/2009 mainitut rakennuttajan ja päätoteuttajan rakentamista koskevat velvoitteet ja muut asiat otetaan huomioon. Urakoitsija laatii ja hyväksyttää tarvittaessa viranomaisilla kohteen työturvallisuutta koskevat viranomaisten vaatimat asiakirjat. Urakoitsija laatii työturvallisuussuunnitelmat ja työturvallisuusasiakirjan yhteistyössä vakuutusyhtiönsä edustajan kanssa. Rakennuttaja on laatinut urakkaohjelman liitteeksi hanketta koskevan rakennuttajan turvallisuusliitteen. YSE 1998 3 §:n mukaisia työmaapalveluja on täsmennetty urakkarajaliitteessä.



3.2 Sivu-urakat

Ei ole.

3.3 Rakennuttajan ja käyttäjän erillishankinnat

Rakennuttaja pidättää itsellään oikeuden tehdä muita hankintoja.

3.4 Alistussuhteet

Alistettavia sivu-urakoita ei ole.

Pääurakoitsija voi antaa osan töistä aliurakoitsijoiden tehtäväksi. Rakennuttaja pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai aiheellisin perustein hylätä urakoitsijan esittämät aliurakoitsijat. Pääurakoitsijan on ilmoitettava tärkeimmät alihankkijat ja aliurakoitsijat rakennuttajan hyväksyttäväksi tarjouksessaan tai viimeistään tarjousneuvottelujen yhteydessä.

4. Työn toteutus ja yhteistoiminta

4.1 Yhteistoiminta

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

Pääurakoitsijan on toimitettava suunnitelma työmaa-alueen järjestelyistä rakennuttajalle hyväksyttäväksi aloituskokoukseen mennessä.

4.2 Työaikataulu

Pääurakoitsijan on laadittava yhdessä aliurakoitsijoiden ja rakennuttajan kanssa YSE 5§:n mukainen työaikataulu työmaan aloituskokoukseen, jossa aikataulu hyväksytään yhteisesti velvoittavaksi aikatauluksi.

Urakoitsija on velvollinen noudattamaan sovittua aikataulua. Yleisaikataulun täydentämisen ja luovutusvaiheen aikataulun laatimisen aikataulu sovitaan työmaan aloituskokouksessa.

4.3 Tiedottaminen

Pääurakoitsijalla on tiedotusvastuu.

4.4 Tilojen ja piha-alueiden käyttö ja suojaukset sekä turvallisuus

Rakennuksen yläkerrassa on asuintiloja ja alakerrassa toimii kansalaisopisto, jonka palvelut ovat toiminnassa koko rakennustyön ajan. Urakoitsijan tulee kiinnittää erityistä huomiota työturvallisuuteen ja siihen, etteivät käyttäjien toiminnot vaaranna rakennustöiden vuoksi. Kaikki kulkuväylät ja pelastustiet on pidettävä esteettöminä tai vaihtoehtoiset reitit on järjestettävä työmaan turvallisuus urakkarajaliitteen mukaisesti. Työmaan työjärjestelyistä sovitaan yksityiskohtaisesti ensimmäisessä työmaakokouksessa.



4.5 Avainten hallinta ja omaisuuden suojaus

Työt sijoittuvat pääosin ulkopuolisiin rakenneosiin. Mikäli urakoitsijalle luovutetaan kiinteistöjen avaimia, on urakoitsijan ylläpidettävä luetteloa henkilöistä, joille on luovutettu kiinteistöllä olevien rakennusten avaimia.

Lukitusvastuu on pääurakoitsijalla.

4.6 Rakentamiseen liittyvä tiedonantovelvollisuus

Pääurakoitsija vastaa rakentamiseen liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta lakien (363/2013) ja 364/2013) mukaisesti. Rakennuttajan tiedonantovelvollisuus koskee niitä urakoita, joista hän on tehnyt sopimuksen. Alihankintaketjussa kukin tilaaja on omalta osaltaan tiedonantovelvollinen aliurakoitsijoistaan. Kukin tilaaja ilmoittaa tiedot ostamistaan urakoista ja vuokratyövoiman käytöstä Verohallinnolle. Tiedonannot tulee toimittaa verottajan ohjeiden mukaisesti.

Päätoteuttaja antaa kulkuluvan eli oikeuden oleskella rakennustyömaalla. Lain ”rakentamiseen liittyvän tiedonantovelvollisuuden” yhteydessä päätoteuttajalle on säädetty työturvallisuuslain (738/2009) 52 b §:ssä velvollisuus pitää luetteloa yhteisellä rakennustyömaalla työskentelevistä henkilöistä. Luettelossa olevat henkilöt ovat samoja, joiden on pidettävä näkyvillä kuvallista tunnistetta, jossa on oltava veronumerorekisteriin merkitty veronumero. Samoista henkilöistä on annettava tiedot kuukausittain Verohallinnolle. Luettelon on oltava ajantasainen ja helposti viranomaisten tarkistettavissa.

Yhteisellä rakennustyömaalla toimivan yrityksen on toimitettava työmaan pääurakoitsijalle työmaalla työskentelevistä työntekijöistään tiedot. Itsenäisen työsuorittajan on annettava itseään koskevat vastaavat tiedot. Tiedot on annettava ennen työskentelyn aloittamista, ja niissä tapahtuneista muutoksista on annettava tieto viipymättä.

4.7 Katselmukset

Suunnitelmakatselmus pidetään ennen toteutuksen aloitusta ja tarvittaessa myös ennen työvaiheiden aloittamista suunnitteluvalmiuden toteamiseksi sekä suunnitelmien toimittamisesta sopimiseksi. Työmaa-aikaisten suunnitelmakatselmusten koollekutsujana toimii pääurakoitsija.

4.8 Luvat

Urakka suoritus ei vaadi rakennuslupaa. Työsuoritukseen liittyvien lupien hankinnasta huolehtii urakoitsija, kukin omalta urakka-alaltaan.

4.9 Suunnitelmat ja niiden toimittaminen

Rakennuttaja toimittaa urakoitsijalle työmaatarpeisiin suunnitelmakatselmuksessa tai työmaakokouksessa sovittavan määrän, kuitenkin enintään kolme (3) sarjaa kopioita laadituttamistaan teknisistä asiakirjoista yhteisesti sovitun suunnitelma-aikataulun mukaisesti.

Aliurakka- ja hankintatarjouspyyntöihin tarvitsemiensa piirustusten kopiosarjat kustantaa urakoitsija.

Urakoitsijan laadittavaksi osoitetut suunnitelmat on mainittu ja työselostuksissa.



5. Laatu

5.1 Laadunvarmistus

Pääurakoitsijan on laadittava kahden (2) viikon kuluessa urakkasopimuksen allekirjoituksesta koko työmaata koskeva laatusuunnitelma. Laatusuunnitelma on hyväksyttävä rakennuttajalla työmaan aloituskokouksessa. Pääurakoitsija täydentää laatusuunnitelmaa työn kuluessa, myös laatusuunnitelman päivitykset tulee hyväksyttävä rakennuttajalla.

Laatusuunnitelmaan tulee sisällyttää purkutyösuunnitelma, puhtaudenhallintasuunnitelma, kosteudenhallintasuunnitelma, rakennustyömaa-alueen käytön suunnitelmat sekä rakennustöiden turvallisuutta koskevat suunnitelmat. Pääurakoitsijan on huomioitava eri suunnitelmien yhteensovittaminen aikataulullisesti.

Laatusuunnitelman laadinnassa noudatetaan Ratu-kortti ”työmaan laatusuunnitelma 1180-S” kesäkuu 1997. Rakennushankkeesta kirjataan kohdetiedot ja hankkeen organisaatioon kuuluvat henkilöt. Hankkeelle laaditaan vastuujakotaulukko kohteen vastuuhenkilöistä. Samalla kirjataan kohteen erityispiirteet, kuten aikataulun kireys, erityissuunnitelmat ja muut seikat, jotka ovat olennaisia hankkeelle.

Urakoitsijan on valvottava oman ja aliurakoitsijoiden työnjohdon osaamista ja työsuoritusta sekä työtuloksen vaatimusten mukaisuutta. Urakoitsijan on myös valvottava hankintojen ja aliurakoitsijoiden rakennusvaiheiden kelvollisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

5.2 Vaihtoehtoiset tuotteet

Urakoitsijoiden on hyväksyttävä rakennuttajalla kaikki materiaalit ja asennustavat, joita ei ole yksilöity tuotteina suunnitelma-asiakirjoissa tai jotka urakoitsija esittää muutettavaksi. Hyväksyttäminen tulee tehdä niin ajoissa, että rakennuttajalla on mahdollisuus suorittaa tuotteen vertailu ja tehdä päätös, siten ettei se vaikuta urakka - tai hankinta-aikatauluun. Materiaalien hyväksyttäminen esitetään suunnitelma-aikataulussa. Toimitaan YSE 1998 mukaisesti.

Ennakkohyväksymisellä varmistetaan, että toimitettavat laitteet ja materiaalit täyttävät suunnitelma-asiakirjojen laatuvaatimukset.

HUOM! Velvollisuus osoittaa tuotteen vastaavuus kuuluu urakoitsijalle.



6. Asiakirjat

Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyyntökirjeen liitteenä olevassa asiakirjaluettelossa. Urakkatarjouksen antajan on tarkistettava, että toimitus vastaa asiakirjaluetteloa ja ilmoitettava mahdollisista puutteista välittömästi rakennuttajalle.

6.1 Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys

Urakkasopimus laaditaan urakkasopimuslomakkeelle RT 80260. Urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT 16-10660.

Urakkasopimukseen liitetään seuraavat kaupalliset asiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys on luettelon mukainen:

A. Kaupalliset asiakirjat:

- Urakkasopimus
- Urakkaneuvottelupöytäkirja
- Urakkaohjelma
- Urakkatarjous
- Työturvallisuusliite
- Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, RT 16-10660
- Tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset
- Maksuerätaulukko
- Muutostöiden yksikköhintaluettelo

B. Tekniset asiakirjat:

- Työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset
- Sopimuspiirustukset

Urakassa noudatetaan yleisiä standardeja, työohjeita ja työselostuksia, jotka on osoitettu edellä luetelluissa asiakirjoissa. Ellei asiakirjoissa ole erikseen muuta määrätty, noudatetaan RakMk kansallisia määräyksiä ja SFS-standardeja. Rakennusurakkaan sisältyvällä erityistyön selostuksella on rakennusselostukseen nähden parempi pätevyys.

7. Urakka-aika

Urakka voidaan toteuttaa 18.5.2026-31.8.2026 välisenä aikana kuitenkin siten, että urakan kokonaiskesto aika on enintään kaksi kuukautta.

7.1 Viivästyminen

Urakan viivästyessä yllä mainituista määräajasta on urakoitsija velvollinen maksamaan tilaajalle viivästyssakkoa.

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisesta ajankohdasta peritään viivästyssakkoa kultakin työpäivältä kuitenkin enintään välitavoitteiden osalta 50 työpäivältä ja valmistumisen osalta 75 työpäivältä (tavanomainen työpäivä ma - pe). Viivästyssakon määrä työpäivältä on 500,0 € alv 0 %.

Mikäli työt valmistuvat ennen urakkasopimuksen mukaista määräaikaa täysin valmiiseen kuntoon, voi rakennuttaja ottaa työt tällöin vastaan, mutta mitään hyvityskorvausta ei suoriteta. Mikäli lisä- ja muutostöiden määrä tulee olemaan kohteen laatuun nähden kohtuullinen, ei urakoitsija ole oikeutettu niiden johdosta saamaan lisäaikaa suoritukselleen.



8. Vastuovelvoitteet

8.1 Takuu aika

Takuu aika on 24 kk siitä, kun tilaaja on ottanut kohteen kokonaisuudessaan vastaan. Takuutodistus tulee luovuttaa rakennuttajalle vastaanottotarkastuksessa.

Urakoitsija on velvollinen korjaamaan tai poistamaan kaikki ne urakkasuorituksessa ilmenevät virheet, puutteet tai haitat, jotka ilmenevät ennen takuuajan loppua. Aliurakkana suoritettavien töiden urakkasopimuksiin tulee sisällyttää velvollisuus korjata kustannuksellaan urakkasuorituksessa takuuajana ilmenneet virheet, puutteet ja haitat, elleivät ne johdu ao. urakoitsijasta riippumattomasta syystä. Aliurakoitsijoiden ja tavarantoimittajien takuu aika on vähintään vastaava kuin pääurakan takuu aika ja se alkaa yhtä aikaa pääurakan takuuajan kanssa.

Takuuajana ilmenevien virheiden ja puutteiden korjaamisesta, niiltä osin kuin ne eivät kuulu aliurakoitsijan tai -hankkijan vastuulle, rakennuttaja maksaa vain välittömät kustannukset ilman palkkiota tai muita vastaavia urakoitsijan kustannuksia. Mikäli virhe tai puute johtuu urakoitsijan laiminlyönnistä, urakoitsija on velvollinen suorittamaan korjaustyön omalla kustannuksellaan.

Takuuajan puolella välissä pidetään välitarkastus, jossa havaitut takuuajan vastuuseen kuuluvat virheet tulee korjata sovittuna määräajana.

Vesikaton asennustöille ja -materiaaleille vaaditaan lisäksi rakennuttajan hyväksymä ja nimiin asetettu kymmenen (10) vuoden (Kattoliiton takuehtojen mukainen) nimitakuu. Takuutodistus tulee luovuttaa rakennuttajalle vastaanottotarkastuksessa.

Seuraaville töille rakennusurakoitsijan tulee lisäksi myöntää alla mainitun pituiset rakennuttajan nimiin asetetut nimitakuut. Takuutodistukset rakennusurakoitsijan tulee luovuttaa rakennuttajalle vastaanottotarkastuksessa:

- Kuumasinkityt ja maalatut teräs- ja peltirakenteet (teräs- ja peltirakenteiden ruostumattomuus, sinkityksen ja maalauksen pysyvyys) 10 vuotta
- Muovipinnoitetut pellit (peltien ruostumattomuus ja muovipinnoitteiden pysyvyys) 10 vuotta
- Vesikaton ja julkisivurakenteiden maalaukset muut pinnoitteet (maalauksen pysyvyys, halkeilemattomuus ja vaurioitumattomuus) 10 vuotta

8.2 Urakoitsijan vakuudet

Rakennusaikaiseksi vakuudeksi urakoitsija antaa tilaajalle pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen määrältään 10 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta. Vakuuden tulee olla voimassa 3 kk yli urakka-ajan.

Takuuajalle urakoitsija antaa tilaajalle pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen määrältään 2 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta. Vakuuden tulee olla voimassa 3 kk yli takuuajan.



8.3 Vakuutukset

Urakoitsija ottaa rakennuttajan nimiin rakennustyövakuutuksen. Rakennustyövakuutuksen tulee kattaa koko urakkasuoritus sekä rakennuttajan hankinnat. Rakennuttaja ilmoittaa hankintojensa suuruuden viimeistään sopimuskatselmuksessa. Rakennustyövakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 0,5 % pääurakoitsijan urakkahinnasta, korkeintaan 10 000 €. Vakuutuksen tulee olla voimassa siihen asti, kunnes koko rakennustyö on vastaanotettu ja rakennuttaja on ilmoittanut oman vakuutuksensa olevan voimassa.

Pää- ja aliurakoitsijat huolehtivat omista lakisääteisistä tapaturmavakuutuksistaan sekä työmaalla olevan oman ja työntekijöidensä omaisuuden palovakuutukset sekä omien työkalujensa, työntekijöiden ja irtaimen omaisuuden palo- varkaus- ja murtovakuutuksista. Tilaaja ei vastaa urakoitsijan tai kolmannen osapuolen kalustolle mahdollisesti aiheutuvista vaurioista.

Jokaisella työmaalla toimivalla urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus, joka kattaa rakennus- ja asennustyöt sekä vahingot kolmannelle osapuolelle. Vakuutuksen korvausvastuun enimmäisyläraja yksittäiselle vahingolle on vähintään 1 000 000 euroa. Vastuuvakuutuksen voimassaolosta ja ehdoista on toimitettava tilaajalle todistus tarjouksen liitteenä.

8.4 Rakennuttajan vakuudet

Rakennuttaja ei aseta vakuutta.

9. Rakennuttajan maksuvelvollisuus

9.1 Urakkahinnan muodostuminen

Tarjoushinnassa on eroteltava arvonlisäveroton hinta ja arvonlisävero.

9.2 Urakkahinnan maksaminen

Urakkasopimukseen laaditaan ao. 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 laitehankinta tai vastaava, josta maksu voidaan suorittaa, kun laitteet ovat asennuspaikalla ja ainakin alustavasti kiinnitetty paikoilleen. Suunnittelusta laaditaan omat suunnitteluvaiheisiin perustuvat maksuerät. Urakoitsija luovuttaa maksuerätaulukon kirjallisena sekä Excel-taulukkona rakennuttajalle.

Urakoitsijan tulee laatia maksuerätaulukkoa vastaavat työvaihetodistukset, jotka valvoja työn etenemisen mukaan tarkastaa. Urakoitsija huolehtii maksuerälaskut tilaajalle laskutusluvan saatuaan. 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 työvaiheilmoituksen. Maksujen suoritusaika on 21 vuorokautta, joka alkaa siitä, kun lasku on saapunut valvojalle. Maksun viivästyskorko määräytyy voimassa olevan korkolain mukaisesti. Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästymisestä on



LAPINLAHTI

vastuussa urakoitsija.

Urakkahinta on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta.

9.3 Erityiset maksuerät

Ensimmäinen maksuerä

Ensimmäisen maksuerän (ennakko) suuruus on enintään 50 % rakennusaikaisen vakuuden summasta. Tämä maksuerä voidaan maksaa urakoitsijalle, kun sopimus on allekirjoitettu, rakennustyövakuutus on otettu, urakkasopimuksen mukainen vakuus on luovutettu tilaajalle, työt aloitettu.

Viimeinen maksuerä

Viimeinen maksuerä on vähintään 10 % urakkasummasta. Maksuerä maksetaan, kun urakka on vastaanotettu, takuuajan vakuudet on luovutettu rakennuttajalle, taloudellinen loppuselvitys on pidetty ja vastaanottotarkastuksessa todetut virheet ja puutteet korjattu.

9.4 Muutostyöt

Muutostöissä noudatetaan YSE 44§:n mukaista menettelyä muutoin, kuin mitä tässä on kirjattu.

Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset (yleiskustannus) otetaan muutostyölaskelmissa huomioon seuraavasti:

- pelkkä materiaalin laatumuutos 0 %
- pääosin aliurakkasuoritus 5 %
- muut lisä- ja muutostyöt 12 %
- lisä- ja muutostöiden kustannukset voidaan myös hinnoitella todellisten kustannusten mukaisesti. Omakustannushintaan tehtävissä töissä sosiaalikuluprosentit korvataan toimialalla yleisesti hyväksytyin sosiaalikuluprosenttien (esim. RAKLI:n tai RTK:n julkaisemat sosiaalikuluprosentit) mukaisesti.

Muutos- ja lisätöistä sopiminen

Urakoitsija on velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat muutostyöt, elleivät ne olennaisesti muuta urakkasuoritusta toisenlaiseksi. Jos urakoitsija ja tilaaja sopivat lisätöistä, noudatetaan niiden osalta samaa käytäntöä ja ehtoja kuin alla muutostöiden osalla.

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

Sen sopijaosapuolen, joka katsoo esitetyn toteutusratkaisun muodostuvan sopimuksesta poikkeavaksi tai haluaa muuttaa sopimuksen tarkoittamaa toteutusratkaisua, tulee kirjallisesti yksilöidä asia sopijakumppanilleen. Tullakseen osaksi sopimusta, muutos ja sen mahdolliset urakkahinta- ja/tai urakka-aikavaikutukset tule ennen muutokseen ryhtymistä sopia kirjallisesti sopijapuolten kesken. Kirjalliseksi sopimiseksi katsotaan tilaajan toimivaltaisen edustajan kirjallinen muutostyötilaus lukuun ottamatta YSE 34 § kohdan 3 tarkoittamia pieniä ja kiireellisiä muutoksia, joiden osalta työmaapäiväkirjamerkintää pidetään tilauksena. Näidenkin vaikutuksesta urakkahintaan tulee viipymättä kirjallisesti sopia.



9.5 Yksikköhinnat

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

Urakoitsijan tulee täyttää yksikköhintaluettelo ja toimittaa se rakennuttajalle urakkatarjouksen liitteenä.

9.6 Valvonta

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

Rakennuttaja asettaa työmaata valvomaan rakennustöiden valvojan.

Valvontaa suorittavat rakennuttajan oman organisaation lisäksi suunnittelijat. Suunnittelijoilla ja nimetyillä käyttäjän edustajille on oikeus valvoa, että työ muodostuu suunnitelmien mukaiseksi. Heillä ei ole oikeutta sopia minkäänlaisia muutoksia, vaan kaikki muutokset ilmoittaa rakennuttaja.

10. Työmaan hallinto ja toimitukset

10.1 Urakoitsijan organisaatio

Pääurakoitsijalla tulee olla työmaalla koko ajan vastaava työnjohtaja, jolta vaaditaan riittävä kokemus tätä työmaata vastaavista rakennustöistä. Pääurakoitsijalla tulee olla työmaalla vastaavan työnjohtajan lisäksi riittävä muuta ammattitaitoista työnjohtoa. Urakoitsija saa vaihtaa urakkaneuvottelussa esittämiä ja rakennuttajan hyväksymiä urakan vastuuhenkilöitä vain rakennuttajan luvalla. Tilalle tulleiden vastuuhenkilöiden tulee olla kokemukseltaan vähintään samaa tasoa kuin työhön alun perin hyväksytyjen vastuuhenkilöiden.

Kunkin aliurakoitsijan tulee nimetä työmaasta vastuussa oleva työnjohtaja, joka käy päivittäin työmaalla valvomassa ja johtamassa ko. aliurakan töitä asennustöiden ollessa käynnissä työmaalla. Aliurakan työnjohtajan velvollisuus on osallistua työmaakokouksiin, urakoitsijapalaveriinhin ja muihin työmaan yhteispalaveriinhin ja katselmuksiin sekä oltava tavattavissa aina tarvittaessa.

Pääurakoitsijan tulee valvoa, että aliurakoitsijat nimeävät viranomaisten vaatimat vastuuhenkilöt ja työturvallisuudesta vastaavat henkilöt kohteeseen.

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

Jokaisella tulitöiden tekijällä on oltava tulityökortti ja töissä on noudatettava tulitöiden voimassa olevia suojeluohjeita. Kaikilla työntekijöillä on oltava voimassa olevat työturvallisuuskortit. Kukin urakoitsija vastaa oman henkilökunnan korteista ja pitää kirjaa niiden voimassa oloajoista. Päävastuu tulitöiden suorittamisesta ja valvonnasta on pääurakoitsijalla.



10.2 Työvoima

Työaikataulun laadinnan yhteydessä urakoitsijat ilmoittavat työvoimasuunnitelmansa rakennuttajalle. Suunnitelmassa tulee eritellä urakoitsijan omana työnä ja aliurakkana tehtävät työt. Suunnitelman toteutumisesta raportoidaan kuukausittain.

Rakennuttaja edellyttää kohteessa noudatettavan yleisiä työehtosopimuksia, työ- ja sosiaalilainsäädäntöä sekä lakeja liittyen ulkomaiseen työvoimaan. Urakoitsijan tulee vaatia ja pyydettyessä esittää työmaatoimistossa ulkomaisen työntekijän E101-todistus siitä, että henkilö on lähtömaan sosiaaliturvan piirissä. Urakoitsijan on sisällytettävä vaatimus aliurakkasopimuksiinsa.

Uusien EU-maiden kansalaisilla tulee olla työvoimatoimiston hyväksyvä päätös. Muiden kun EU/ETA-maiden kansalaisilla tulee olla hyväksytty työntekijän oleskelulupa. Kopio työmaalla työskentelevän ulkomaalaisen työntekijän passista ja päätöksestä tai luvasta on urakoitsijalla oltava työmaatoimistossa. Urakoitsijan vastaa, ettei työmaalla työskentele ilman työoikeutta olevaa työvoimaa.

Urakoitsija vastaa, että kaikille työmaalla työskenteleville on annettu työmaaohjeet ja riittävä perehdyttäminen työmaahan.

Rakennuttajan sopimustaho, johon ulkomainen työntekijä on työ-, vuokra-, hankinta- tai sopimussuhteessa, on velvollinen osoittamaan, että ulkomaisella työntekijällä on Suomessa voimassa oleva työtapaturmasta tai ammattitaidusta aiheutuvat vahingot korvaava tapaturmavakuutus, minkä korvaustaso vastaa Suomessa alalla käytettyä.

Työmaan asiakirja- ja käyttökieli on suomi.

Työvoima

Urakoitsijan tulee käyttää työssään ammattitaitoista työvoimaa. Tilaaja edellyttää, että urakoitsijan työmaalla toimiva henkilökunta on ammattitaitoista ja tuntee työhön liittyvät vaarat, turvallisuusmääräykset ja -ohjeet. Urakoitsija sitoutuu huolehtimaan henkilökuntansa kitkattomasta yhteistyöstä tilaajan sekä toisten urakoitsijoiden kanssa sekä siitä, että urakoitsijan henkilökunta ja aliurakoitsijat noudattavat tilaajan antamia yleis- ja erikoisohjeita.

Työaikataulun laadinnan yhteydessä urakoitsijat ilmoittavat työvoimasuunnitelmansa rakennuttajalle. Suunnitelman toteutumasta raportoidaan kuukausittain työmaakokouksissa. Noudatetaan kohtaa 15 "Urakkasopimusehdot talousrikollisuuden torjuntaan".

Turvallisuusasiat

Urakoitsija nimeää ja ennen rakennustöiden aloittamista kirjallisesti ilmoittaa tilaajalle pätevän henkilön, joka urakoitsijan edustajana huolehtii rakennuskohteen turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisesta työmaan yleisjohdosta ja osapuolten välisen yhteistoiminnan ja tiedonkulun järjestämisestä, toimintojen yhteensovittamisesta sekä rakennusalueen yleisestä siisteydestä ja järjestyksestä.

Urakoitsija laatii työmaalle yhteiset ja yleiset turvallisuusohjeet (sis. mm. turvallisuussuunnitelman, tulityösuunnitelman ja työmaa-alueen käyttösuunnitelman) ja hyväksyttää ne tilaajalla. Urakoitsija sisällyttää laatimansa turvallisuusohjeistuksen alihankintasopimuksiinsa.



LAPINLAHTI

Urakoitsija pitää tilaajan turvallisuusasiakirjan työmaata koskevat tiedot ajan tasalla ja toimittaa tiedot muutoksista tilaajalle.

Tilaaaja huolehtii, että tilaajan erillistoimittajille välitetään tieto työmaan henkilötunniste- ja kulkulupavaatimuksista sekä muista urakoitsijan turvallisuusohjeista, ja että nämä erillistoimittajat sitoutuvat näitä ohjeita ja määräyksiä noudattamaan.

Urakoitsija vastaa siitä, että työmaalla liikkuva henkilö käyttää kuvallista kulkulupaa. Urakoitsijan tulee asianmukaisin toimenpitein varmistaa, että työmaa-alueella ei liiku asiattomia henkilöitä.

10.3 Kirjaukset

Pääurakoitsijan on pidettävä työmaapäiväkirjaa, jonka valvoja säännöllisesti kuittaa saaneensa tiedoksi. Urakoitsijalla on velvollisuus kirjata työmaapäiväkirjaan muiden urakoitsijoiden tekemät työmaan kulkua koskevat huomautukset. Työmaapäiväkirjaan liitetään laatusuunnitelmien mukaiset seurantaraportit, mittaukset ja valvontasuunnitelmat. Työmaapäiväkirja tehdään kahtena kappaleena, joista toinen jää rakennuttajalle ja toinen urakoitsijalle.

10.3.1 Rakennustyövaiheiden digitaalinen tallennus

Pääurakoitsijan on kuvattava rakennustyön eri vaiheet säännöllisesti ja luovutettava kuva-aineisto rakennuttajalle vastaanottovaiheessa. Kuva-aineisto on talletettava siten, että siitä on tultava ilmi kuvausajankohta ja paikka. Erityisesti on kiinnitettävä huomiota peittyvien rakenteiden kuvauksiin.

10.4 Työmaakokoukset

Työmaakokouksia pidetään vähintään kerran kuukaudessa. Viikkopalaverit pääurakoitsijan johdolla joka viikko. Palavereista on laadittava pöytäkirjat, jakelu työmaakokouksen jakelulistan mukaisesti. Viikkopalavereissa on oltava käsittelyssä seuraavan 4 viikon työvaiheikataulu.

10.5 Urakoitsijoiden yhteiset toimitukset

Pääurakoitsijan velvollisuutena on valvoa ja ohjata työmaan yhteistoimintaa. Tätä varten urakoitsijoiden on keskenään pidettävä viikoittain yhteistoimintakokouksia (ns. urakoitsijapalaverit), joissa työmaavalvoja voi olla läsnä. Mikäli käsiteltävänä on myös rakennuttajan toimenpiteitä edellyttäviä asioita, kokoukseen on pyydetävä rakennuttajan edustaja. Pääurakoitsija laatii yhteistoimintakokouksista pöytäkirjan ja toimittaa sen myös rakennuttajalle ja valvojille.

11. Vastaanottomenettely

11.1 Vastaanottotarkastus

Vastaanottotarkastus pidetään YSE 70- 74 § mukaisesti.

Pääurakoitsija ilmoittaa vastaanottotarkastusajankohdan. Ennen vastaanottotarkastusta urakoitsijat suorittavat kohteen luovutuksen itselleen (oman työn tarkastus). Työsuoritteen



LAPINLAHTI

tulee olla valmis ja mahdollisimman virheetön vastaanottovaiheessa. Mikäli kohteessa joudutaan urakoitsijan virheiden ja puutteiden vuoksi suorittamaan jälkitarkastuksia, veloitetaan jälkitarkastuksesta aiheutuneita kustannuksia tarkastuksen aiheuttaneelta urakoitsijalta seuraavasti:

- 1. jälkitarkastus veloituksetta
- 2. jälkitarkastus 500 €
- 3. jälkitarkastus 1000 €
- seuraavat jälkitarkastukset 2000 €

11.2 Luovutusaineisto

Urakoitsijat luovuttavat omasta alueestaan vastaanottotarkastuksen yhteydessä kirjallisen materiaalin mapitettuna tilaajalle. Luovutusaineisto ja huoltokirja on määritelty tarkemmin urakkarajaliitteessä. Huoltokirjan laadinta kuuluu pääurakoitsijalle.

Luovutusaineistoon kuuluu mm:

- loppupiirustukset, mihin on merkitty kaikki suunnitelmista poikkeamat
- tarkepiirustukset
- käyttö- ja huolto-ohjeet, mukaan lukien pintamateriaalien hoito- ja puhdistusohjeet
- takuutodistukset
- viranomaistarkastuspöytäkirjat
- tarkastusasiakirja
- muut kohteen erityisluonteesta johtuvat dokumentit

Talotekniset urakoitsijat laativat loppukuvat ja toimittavat ne suunnittelijoille tarkistettavaksi. Rakennusurakan osalta urakoitsija toimittaa tarkemit ja ns. punakynäkuvat ja suunnittelija vastaa loppukuvien laatimisesta. Urakoitsijat vastaavat urakkaan kuuluvien tuoteosahankintoihin liittyvien toteutus- ja asennussuunnitelmien toimittamisesta osaksi luovutusaineistoa.

12. Erimielisyydet

Erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti YSE 89§ mukaan sopimusasiakirjojen periaatteiden mukaan. Ellei sopimukseen päästä, riitaisuudet jätetään paikallisen käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

13. Urakoitsijan valintaperusteet

13.1 Valintaperusteet

Tarjousista hyväksytään taloudellisesti edullisin tarjous. Kaikki tarjoukset voidaan jättää hyväksymättä. Tarjousasiakirjojen laadinnasta ei makseta korvauksia. Tarjoavan urakoitsijan tulee täyttää vähimmäisvaatimus.

Tarjoajan tulee vakuuttaa, ettei sitä koske hankintalain 80 ja 81 §:n mukaiset poissulkemisperusteet. Todistus on toimitettava pyydettyä.



L A P I N L A H T I

Urakoitsijan vähimmäisvaatimus:

Lisäksi urakoitsijalla ja hankkeeseen nimettävällä vastaavalla työnjohtajalla on oltava kokemus vähintään 1 kpl vastaavaa kokoluokkaa olevan julkisen kiinteistön (kirjasto, hallintarakennus, sosiaalipalvelukeskus yms..) kattosaneerauksesta viimeisen kymmenen vuoden aikana. Tarjoaja on voinut käyttää referenssikohteissa aliurakoitsijoita, mutta tarjoajan oman työn osuuden on tullut olla vähintään 65 % koko työstä.

Tarjoajan tulee esittää edellä mainittujen referenssikohteiden tiedot seuraavassa järjestyksessä:

- Urakan sisältö (kuvaus)
- urakan arvo (euroa alv eriteltynä)
- urakan tilaajan yhteystietojen nimi ja yhteystieto
- urakan toteutusaika (kk/vuosi-kk/vuosi)

Referenssikohteen on oltava viimeisen kymmenen vuoden ajalta. Työnjohtajan tulee olla työsopimussuhteessa urakoitsijaan.

13.2 Vaihtoehtotarjoukset

Vaihtoehtotarjouksia ei hyväksytä.



14. Tarjous

14.1 *Tarjouksen muoto*

Urakkatarjouksesta on selvittävä seuraavat asiat:

- tarjouksen antajan tiedot
- tarjouksen vastaanottajan tiedot
- tarjouksen päiväys ja allekirjoitus
- tarjouksen voimassaoloaika
- lisätiedot
- Urakkahinta erittelyineen (veroton hinta, arvonlisäveron osuus ja yhteishinta)

Tarjouksen laatimis- ja työmaakielen tulee olla suomi.

Tarjouksen tulee olla tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen (mm. yksikköhintaluettelot täytettynä) eikä tarjoukseen saa liittää omia ehtoja. Muutoin voidaan tarjous jättää hyväksymättä.

14.2 *Tarjoukseen liitettävät todistukset*

Tarjoajan tulee vakuuttaa, ettei sitä koske hankintalain 80 ja 81 §:n mukaiset poissulkemisperusteet. Todistus on toimitettava pyydettyessä.

Urakkatarjouksen mukana tarjoajan on toimitettava seuraavat tilaajavastuulain 1233/2006 mukaiset selvitykset:

- Selvitys rekisteröinnistä ennakkoperintälain (1118 / 1996) mukaiseen ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisäverolain (1501 / 1993) mukaiseen arvonlisäverovelvollisen rekisteriin



LAPINLAHTI

- Kaupparekisteriote
- Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus taikka selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty
- Todistukset eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskevat maksusopimukset on tehty
- Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista

Urakoitsijoiden on vaadittava vastaavat todistukset omilta aliurakoitsijoiltaan ja esitettävä ne pyydettyä tilaajalle. Tilaajalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä sellaista urakoitsijaa tai aliurakoitsijaa, joka ei ole toimittanut vaadittuja tietoja.

Todistukset eivät saa olla kolmea kuukautta vanhempia. Urakoitsijan on varauduttava toimittamaan uudet todistukset urakkasopimukseen, mikäli todistusten voimassaoloaika on ehtinyt umpeutua ennen allekirjoitusta.

14.3 Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla voimassa kaksi kuukautta tarjouspyyntökirjeessä mainitusta jättöpäivästä lukien. Rakennuttaja ilmoittaa tarjouksen tehneille urakkasopimuksen syntymisestä.

14.4 Tarjouksen tekeminen

Tarjous tulee jättää tarjouspyyntökirjeen mukaisesti **22.4.2026 klo. 15.00 mennessä mennessä** rakennuttajalle sähköpostitse osoitteeseen:
mikko.riekki@lapinlahti.fi

Viestikenttään merkintä: ” **Urakkatarjous: Vanhan kunnantalon vesikatteen saneeraus 2026**”

14.5 Tarjousten avaus

Tarjoukset avataan mahdollisimman pian tarjouksen jättämisen jälkeen. Tarjouksen tekijät eivät saa olla läsnä avaustilaisuudessa.

Lisätiedot ja urakkalaskentaan ilmoittautuminen

Mikäli piirustuksissa, työselityksissä tai muissa urakkalaskenta-asiakirjoissa esiintyy epäselvyyksiä, niistä tulee ilmoittaa **sähköpostitse viimeistään 13.4.2026 mennessä**.

Urakkalaskentaan osallistuvien urakoitsijoiden tulee **ilmoittautua 13.4.2026 mennessä** sähköpostilla osoitteeseen mikko.riekki@lapinlahti.fi Mahdolliset lisälehdet lähetetään urakkakilpailuun ilmoittautuneille urakoitsijoille. Muita lisätietoja ei katsota rakennuttajaa sitoviksi.

Urakkalaskenta-aineisto toimitetaan laskijoille sähköisesti. Urakoitsijan tulee tutustua kohteeseen omatoimisesti ennen tarjouksen jättämistä.



LAPINLAHTI

Lisätietoa hankkeesta antavat:

- Mikko Rieki p. 040 4883 721
- Rami Linna p. 040 4883 701

Lapinlahdella 27.3.2026

Mikko Rieki
kiinteistöpäällikkö
Lapinlahden kunta