

# PYHÄN PÄIVÄKOTI

Kanervikkokatu, 98500 Pelkosenniemi

TYÖ NRO: 2545

31.1.2024

## URAKKAOHJELMA



INSINÖÖRITOIMISTO J. LAMPELA OY  
POHJOLANKATU 4, 96100 ROVANIEMI  
PUH. 010 328 0770

# URAKKAOHJELMA

## PYHÄN PÄIVÄKOTI

### 1. YLEISTÄ RAKENNUSKOHTEESTA

Rakennustyö käsittää Pyhätunturin uuden päiväkodin rakennustyöt urakkalaskenta-asiakirjojen esittämässä laajuudessa siten, että kohde täyttää viranomaisvaatimukset ja kohde on täysin valmiina käyttöä varten.

Uudisrakennus sijaitsee osoitteessa Kanervikkokatu, 98500 Pelkosenniemi.

### 2. URAKAN MÄÄRITTELY JA URAKKAMUOTO

Urakkamuoto on jaettu urakka.

Rakennusurakka käsittää arkkitehdin, rakenne-, LVI- ja sähkösuunnittelijan piirustusten mukaiset rakennustyöt sekä muut asiakirjojen osoittamat työt. Rakennusurakka on pääurakka (urakoitsijaa nimitetään pääurakoitsijaksi) ja siihen kuuluvat em. kohteen rakennustyöt tämän urakkaohjelman sekä oheisten piirustusten ja työselityksen mukaisesti.

Pääurakoitsija toimii työmaapalveluista sekä työmaan johtovelvollisuudesta vastaavana urakoitsijana, joten pääurakoitsijalle kuuluu mm erityislainsäädännön tarkoittamat päätoteuttajan velvollisuudet. Pääurakoitsijan tulee laatia valtioneuvoston asetuksen rakennustyön turvallisuudesta tarkoitetut työturvallisuussuunnitelmat. Urakkalaskenta-asiakirjoissa on rakennuttajan hanketta koskeva työturvallisuusasiakirja.

LVI-, automaatio- ja sähkötyöt ovat sivu-urakoitsijoita, jotka alistetaan pääurakkaan RT 80271 "*Sivu-urakan alistamissopimus*" mukaisella sopimuksella ja joiden urakan laajuus on erikoissuunnittelijoiden laatimien suunnitelmien sekä työselitysten mukaan.

Urakassa tullaan noudattamaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998). Urakkasopimus tullaan tekemään RT 80260 mukaiselle urakkasopimuskaavakkeelle, jolloin urakan maksuperuste on kiinteä kokonaishinta.

Tilaaaja ei hyväksy urakoinnin "ketjutusta" eli urakoitsijan ilmoittamalle aliurakoitsijalle ei tilaaaja hyväksy uutta aliurakoitsijaa. Aliurakoitsijoiden hyväksyntä tulee saada tilaajalta ennen kuin aliurakoitsija ryhtyy töihin. Tilaaaja edellyttää, että urakoitsijan tulee vaatia aliurakoitsijoiltaan vastaavat veroviranomaisselvitykset kuin tarjouspyynnössä on mainittu urakoitsijan velvollisuudeksi. Määräys tästä on sisällytettävä aliurakoita koskeviin tarjouspyyntöihin.

### 3. URAKKAHINTA

#### 3.1 Indeksisidonnaisuus

Urakkahintaan sisältyy indeksiehto, jonka perusteella rakentamisen aikana tapahtuvat kustannusmuutokset lasketaan ja huomioidaan lopullisen hinnan yhteydessä.

Käytettävä indeksi on Tilastokeskuksen kuukausittain julkaisema rakennuskustannusindeksin kohdan 02 ”*Muu rakentaminen*” kokonaisindeksi. Indeksillä vaikuttaa molempiin suuntiin, eli se voi nostaa tai laskea lopullista rakennuskustannusta. Urakkasopimuksessa huomioidaan indeksin lähtötaso indeksin 2/2024 mukaan.

Indeksin vaikutus rakentamisen hintaan lasketaan rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE) mukaisesti: *”Mikäli urakkahinta on urakkasopimuksessa sidottu indeksiin, suoritetaan kukin maksuerä sopimuksessa mainitun suuruisena, mutta tarkistetaan heti, kun on saatu lasketuksi sen kuukauden indeksi, jonka aikana maksuerään tai sen osaan oikeuttava työ on valmistunut. Tarkistus suoritetaan siten, että maksuerä suurenee tai pienenee samassa suhteessa, kuin valmistumiskuukauden indeksiluku on suurempi tai pienempi sen kuukauden indeksi lukua, johon urakkahinta on sidottu.”*

Viimeinen tarkastuspiste on kohteen vastaanottamisen ajankohta eikä tämän jälkeen toteutuvia maksueriä enää korjata indeksillä. Indeksien mukaiset muutokset laskutetaan hankkeen vastaanottamisen jälkeen. Urakkahinnan ollessa sidottu edellä kuvatusti urakoitsija ei ole oikeutettu esittämään vaatimuksia YSE 49 §:n perusteella, ellei ole kysymys lainsäädäntömuutoksesta johtuvasta veron tai muun vastaavan maksun lisäämisestä urakkahintaan.”

#### 3.2 Arvonlisävero

Urakkasopimukseen sisällytetään seuraava arvonlisäverotusta koskeva ehto: Jos arvonlisäverolainsäädäntöä muutetaan rakennustyön aikana, korotetaan tai alennetaan sopimuksessa määrättyä urakkahintaa siltä osalta urakkasuoritusta, joka toteutuu, kun uudet em. veromuutokset tulevat voimaan.

Tarjouskaavakkeessa annettavat hinnat tulee sisältää verot ja urakoitsija velvoitetaan esittelemään myös verottomat hinnat rakennuttajan vaatiessa.

Urakoitsijan on huomioitava arvonlisäverolain 8 c §.

## **4. MAKSUSUORITUKSET**

### **4.1 Maksuerätaulukko**

Urakkasopimukseen laaditaan työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko ao. urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa. Jokaiseen maksuerään tulee sisältyä sekä tarvikkeiden hankinta että asennus. Viimeinen maksuerä on 10% asianomaisesta urakkahinnasta. Se maksetaan, kun työ on hyväksytty vastaanotetuksi ja vastuuajan vakuudet on jätetty rakennuttajalle.

### **4.2 Ensimmäinen maksuerä**

Ensimmäinen maksuerän suuruus on enintään 5% urakkasummasta ja se maksetaan urakoitsijalle, kun urakkasopimus on allekirjoitettu, rakennusaikainen vakuus luovutettu rakennuttajalle ja asianomaiset työt on aloitettu.

### **4.3 Rakennuttajan koronmaksuvelvollisuus**

Jos rakennuttaja ei 14 vuorokauden kuluessa siitä, kun maksukelpoinen lasku on esitetty rakennuttajalle, täytä maksuvelvollisuuttaan, rakennuttaja on velvollinen maksamaan urakoitsijalle sanotun määräajan ylittäneeltä ajalta maksamattomalle määrälle Suomen Pankin määrittelemän viivästyskoron.

## **5. TAKUUAIKA**

Takuuaika on 2 vuotta vastaanottotarkastuksesta lukien.

Vesieristystöiden ja vesieristysmateriaalin takuu aika on 10 vuotta vastaanottotarkastuksesta lukien. Umpiolasielementtien takuu aika on 5 vuotta vastaanottotarkastuksesta lukien.

Saattolämmitysjärjestelmät on rekisteröitävä valmistajan ohjeen mukaisesti 12 vuoden takuuajan saamiseksi. Valaisimien takuutodistukset ja rekisteröinnit, toteutus valmistajien ohjeistuksen mukaisesti pidennetyn takuuajan saamiseksi.

Mikäli erityistakuun antanut toimittaja joutuu selvitystilaan tai konkurssiin eikä pysty vastaamaan takuistaan, tuotevastuu siirtyy pääurakoitsijalle erillistakuun loppuajalle (YSE 28 § 1.mom).

## **6. VAKUUDET**

### **6.1 Pääurakka**

Pääurakoitsijan antama rakennusaikainen vakuus on 10% rakennustöiden verottomasta urakkahinnasta. Takuuajan vakuus on takuuvuosien osalta 2% rakennustöiden verottomasta urakkahinnasta.

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

## **6.2 Voimassaoloaika**

Rakennusaikaisen vakuuden tulee olla voimassa 3 kuukautta yli urakka-ajan sekä takuuajan vakuuden 3 kuukautta yli takuuajan.

Rakennusaikaisen sekä takuuajaisen vakuuden tulee kattaa myös mahdolliset lisätyöt.

## **7. VAKUUTUKSET**

Rakennuskohde vakuutetaan yleisten sopimusehtojen mukaisesti. Pääurakoitsija ottaa rakennustyövakuutuksen rakennuttajan nimiin yleisesti vakuutustoimintaa harjoittavasta vakaavaraisesta vakuutuslaitoksesta. Vakuutusvelvollisuus rakennuskohteen osalta rajoittuu koko urakan (sisältäen sivu-urakoiden arvo ja tilaajan hankintojen arvon) arvoon. Vakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 0,5% urakoitsijoiden urakkasummasta.

Vakuutuksen tulee olla voimassa koko rakennustyön ajan sekä kaksi viikkoa vastaanoton jälkeen.

Urakoitsijoilla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus, joka kattaa myös kolmannelle osapuolelle aiheutetut vahingot. Urakoitsijat vastaavat työntekijöidensä, koneidensa ja työkalujen vakuuttamisesta. Kukin urakoitsija vastaa työmaakohtaisista henkilö-, tapaturma- ja varkausvakuutuksesta.

## **8. SOPIMUSSAKKO**

Sopimussakko noudattaa yleistä sopimusehtoa (YSE 1998).

## **9. RAKENNUSAIKA**

Työt saadaan aloittaa työmaalla vasta, kun rakennuttaja on antanut luvan töiden aloittamiseen. Töihin varattu urakka-aika alkaa 1.5.2024 ja päättyy 28.2.2025 siten, että työt tulee tehdä tuon aikajakson välisenä aikana yhtäjaksoisesti. Urakkaneuvottelussa urakoitsija ilmoittaa oman aikataulunsa siten, että työt tulee tehdä urakka-aikana yhtäjaksoisesti. Rakennuttaja sallii töihin kuluvan aikaa enintään urakkaneuvottelussa sovitun urakka-ajan. Tarkan urakka-ajan aloituspäivän tulee urakoitsija ilmoittaa viimeistään urakan allekirjoituspäivänä.

Urakkasuorituksen valmistumisesta johtuva vastaanottotarkastus on kirjallisesti ehdotettava rakennuttajalle viikkoa ennen suunniteltua tarkastuspäivää. Urakoitsija ei saa korvausta rakennuksen valmistumisesta ennen määräaikaa.

## **10. MUITA HUOMIOON OTETTAVIA SEIKKOJA**

### **10.1 Aikataulu**

Rakennustyöstä on pääurakoitsijan laadittava yhteistyössä muiden urakoitsijoiden kanssa kahden (2) viikon kuluessa töiden aloittamisesta aikataulu sekä maksuerätaulukon perusteella suunnitelma urakkahinnan jakautumisesta urakka-ajan eri kuukausille. Urakoitsijat ovat velvollisia noudattamaan aikataulua.

### **10.2 Toimintakokeet**

Yleisten sopimusehtojen YSE 1998 mukaisesti.

### **10.3 Lisätiedot**

Mikäli piirustuksissa, työselostuksissa tai muissa urakkalaskentapapereissa esiintyy epäselvyyksiä, niistä tulee ilmoittaa rakennuttajalle Cloudia palvelun kautta viimeistään 14.2.2024. Epäselvyyksien takia annettavat lisäselvitykset tulee rakennuttaja toimittamaan 19.2.2024 Cloudia palvelun kautta. Muita lisätietoja ei katsota rakennuttajaa sitoviksi.

### **10.4 Yksikköhintaluettelo**

Urakoitsijan tulee antaa urakkaan kuulumattomista muutostöistä yksikköhintaluettelo (tarvikkeet ja työt eriteltynä).

### **10.5 Muutos- ja lisätyöt**

Suunnitelmamuutokset ovat oikeutetut tekemään ne henkilöt, jotka urakkasopimuksessa taikka muuten on nimenomaan tätä tehtävää varten rakennuttajan toimesta urakoitsijalle ilmoitettu.

### **10.6 Rakennuttajan myötävaikutusvelvollisuus**

Rakennuttaja asettaa urakoitsijan käytettäväksi tarjouslaskennan pohjana olevat sopimuspiirustuksiin perustuvat piirustukset sekä toimittaa piirustukset, jotka ovat jääneet hänen huolekseen, molempien osapuolten hyväksymää aikataulua noudattaen.

Kutakin piirustusta, laskelmaa tai työselitystä toimitetaan ilman eri korvausta 3 kpl, urakkasopimuksessa sovitun menettelytavan mukaan.

## 10.7 Työvoiman käyttö

Urakoitsijan suositellaan käyttävän paikallista työvoimaa.

## 10.8 Tarkastukset

Rakennuskohteessa suoritetaan yleisten sopimusehtojen mukaiset ja yksi vastaanoton jälkitarkastus sekä tilaajan pyytämät lisätarkastukset. Jokaisista ylimääräisistä jälkitarkastuksista peritään 1500 € (alv 0%) suuruinen korvaus rakennuttajalle siltä urakoitsijalta, jonka toiminta on ko. asian aiheuttanut. Korvaus kattaa rakennuttajalle aiheutuneet kulut. Kulut peritään, mikäli todetaan, että urakoitsija on omalla huolimattomuudellaan aiheuttanut ylimääräiset tarkastukset.

Jälkitarkastukset on suoritettava 1 kk:n kuluessa kysymyksessä olevasta vastaanotto- tai vuositarkastuksen ajankohdasta lukien. Mikäli edellä mainittu määräaika ylittyy, on kysymyksessä olevan vakuuden voimassaoloaika jatkettava rakennuttajan edellyttämä määräaika (3 kk ennakoidusta lopullisesta työn suoritusajankohdasta eteenpäin).

Vuositakuutöiden työnjohtajana edellytetään toimivan asianomaisen työmaan rakennusaikainen vastaava työnjohtaja tai muu rakennuttajan hyväksymä henkilö.

Sähköurakkaan kuuluvana kohteessa suoritetaan varmennustarkastus kolmannen osapuolen (puolueettoman asennustarkastajan) toimesta.

Varmennustarkastus tulee suorittaa ennen vastaanottotarkastusta.

Varmennustarkastuksen suorittaja tulee hyväksyttäväksi tilaajalla.

Sähköurakoitsija hoitaa tarkastuksien järjestämisen ja kaikki tarkastusmaksut sisältyvät urakkaan.

Rakennuttaja edellyttää, että urakoitsija suorittaa ennen vastaanottotarkastusta ns. itselle luovutuksen, josta tulee toimittaa pöytäkirja rakennuttajalle.

## 10.9 Urakkaan kuuluvana

Kirjallisen työturvallisuussuunnitelman laadinta, kirjallisen tulityösuunnitelman laadinta, kirjallisen kosteudenhallintasuunnitelman laadinta, kirjallisen pölynhallintasuunnitelman laadinta, puhelin, siivous ja puhtaanapito, vartiointi, työntekijöiden sosiaalilojen ja toimistilojen järjestäminen, rakennusaikainen kuivaaminen ja loppusiivous. Urakoitsijan tulee esittää rakennuttajan hyväksyttäväksi laadunvarmistussuunnitelma, jolla varmistetaan tehtyjen asennusten määräysten mukaisuus ja suunnitelmien mukainen laatutaso. Urakoitsijalla tulee olla kaikkien suunnitelmissa olevien järjestelmien toteuttamiseen vaadittavat pätevyudet.

Myös viranomaistarkastuksien tilaaminen ja hoitaminen sekä työmaan vastaava työnjohto kuuluvat urakkaan.

Urakoitsijan tulee huomioida, että töitä tehdään katualueella urakka-asiakirjojen mukaisesti ja töissä tulee noudattaa paikallisten viranomaisten määräyksiä. Urakoitsijan tulee tehdä kunnan vaatimat turvallisuustehtävät (esimerkiksi aitaukset, liikennevalot, liikennemerkkit, ilmoitukset viranomaisille) ja tilata rakennustöiden jälkeen kunnan edustaja tarkistamaan korjaustyöt sekä tekemään kunnan edustajan vaatimat töiden korjaukset. Urakkaan sisältyy yhteistoiminta kunnan kanssa siten, ettei tilaajalle tule korvausvaateita. Rasitesopimukset ja lupa-asiat tilaaja hoitaa lainvoimaisiksi ennen urakan aloitusta

Urakkaan kuuluu tontin nurkkapisteiden pyyntö kunnalta. Urakkaan kuuluu lopullisten piha-alueiden pihakorkojen, kaivojen kansikorkojen sekä sisäänkäyntien korkojen mittaaminen ja luovuttaminen sidottuna N2000 korkojärjestelmään. Tämä ohje täydentää muissa urakka-asiakirjoissa mainittuja mittauksia.

Urakoitsijan tulee huolehtia, että kaikilla työmaalla työskentelevillä, sisältäen ali- ja sivu-urakoitsijat, on näkyvillä yksilöivä veronumeron sisältävä kuvallinen tunniste, jonka avulla tiedetään keitä työmaalla työskentelee ja liikkuu. Urakoitsijan on toimitettava tilaajalle tiedossa olevien työntekijöiden sekä aliurakoitsijoiden työntekijöiden nimet ja veronumerot.

Urakoitsijan on huomioitava rakennustuoteasetus, joka on astunut voimaan kokonaisuudessaan 1.7.2013. Rakennustuotteille on oltava CE-merkintä ja suoritustasoilmoitus.

Urakoitsijoiden tulee huomioida 1.7.2014 tapahtunut lakimuutos koskien rakentamisen tiedonantovelvollisuutta, jossa pääurakoitsijalla on päätoteuttajan tiedonantovelvollisuus.

Mikäli tilaaja tai tilaajan edustaja havaitsee työturvallisuusrikkeen eikä urakoitsija ole korjannut kyseistä puutetta tilaajan kirjallisen huomautuksen jälkeen, on tilaajalla oikeus keskeyttää rakennustyöt, kunnes puute on korjattu. Urakoitsijan tulee huomioida, että tällöin ei urakoitsijan oman huolimattomuuden takia synny urakka-aikaan lisäaika-oikeutta.

## **11. TARJOUS**

### **11.1 Tarjouksen anto**

Urakkatarjous annetaan Cloudia palvelun kautta. Urakoitsija voi ilmoittaa vakuuden antavan rahalaitoksen.

Tarjouksen tulee olla tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen eikä tarjoukseen saa liittää ehtoja.



## 11.2 Tarjouksen sitovuus

Tarjous on antajaansa sitova kaksi (2) kuukautta antopäivästä lukien.

## 11.3 Tarjouksen hyväksyminen

Mikäli urakkakilpailun tulos ja sen jälkeiset mahdolliset tarkistukset eivät johda sopimukseen, ei urakan raukeaminen oikeuta urakoitsijaa saamaan rakennuttajalta korvausta.

Rakennuttajalla on oikeus halutessaan hylätä kaikki urakkatarjoukset. Urakkatarjousta ei hyväksytä urakoitsijalta, jolla on riita-asia käynnissä Pelkosenniemen kunnan kanssa.

**Tilaaaja ilmoittaa urakoitsijavalintansa sähköpostilla urakoitsijan tarjouksessa esittämään osoitteeseen.**

## 11.4 Urakka-asiapaperit

Urakkalaskenta-asiakirjat ovat kaikki sähköisessä muodossa, joista urakoitsija voi halutessaan ottaa laskuunsa kopioita vain omaa urakkalaskentaansa varten.

## 11.5 Tarjouksen jättäminen

Urakoitsijalla tulee olla tarjouksen liitteenä joko Rakentamisen Laatu RALA ry:n toteama pätevyys tai urakoitsijan tulee toimittaa pätevyyden arvioimiseksi tarvittavina tietoina:

- selvitys merkinnästä ennakonperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisäverovelvollisten rekisteriin
- kaupparekisteriote
- todistus verojen maksamisesta, verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty
- todistus eläkevakuutuksen ottamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkevakuutusmaksuja koskeva maksusopimus on tehty
- selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista.
- vastuuvakuutustodistus ja todistus työterveydenhuollon järjestämisestä

Em. tiedot eivät saa olla kahta kuukautta vanhempia.

Mikäli urakoitsijalla on RALA- pätevyys tulee yllä mainitut tilaajavastuulain mukaiset todistukset ja selvitykset tulee toimittaa siitä huolimatta viimeistään ennen urakkasopimuksen tekoa.

Urakoitsijan tulee vaatia aliurakoitsijoiltaan vastaavat selvitykset. Määräys tästä on sisällytettävä aliurakoita koskeviin tarjouspyyntöihin. Aliurakoitsijoita

koskevat selvitykset on toimitettava viimeistään ennen urakkasopimuksen tekoa. Kaikki aliurakoitsijat on hyväksyttävä rakennuttajalla ennen urakkasopimuksen tekoa. Rakennuttaja pidättää oikeuden olla hyväksymästä sellaista urakoitsijaa tai aliurakoitsijaa:

- joka ei ole toimittanut vaadittuja selvityksiä annettuun määräaikaan mennessä
- jonka selvityksistä käy ilmi vaadittujen velvoitteiden laiminlyöntejä tai muita vakavia puutteita

Tarjous tulee jättää tarjouspyyntöasiakirjojen mukaan viimeistään tarjouspyyntökirjeessä mainittuna ajankohtana. Tilaaja tietää tarjouksen saadessaan, että urakoitsija on tutustunut kohteeseen paikan päällä ja suorittanut urakkatarjoustansa varten tarvitsemansa mittaukset.

Rovaniemellä 31.1.2024

Toimeksi saaneena

**INSINÖÖRITOIMISTO J. LAMPELA OY**



---

Jari Lampela