

## URAKKAOHJELMA

### 1. TIETOJA RAKENNUSHANKKEESTA

#### 1.1. Rakennuskohde

Rakennuskohde käsittää parsinavettarakennuksen rakentamisen Kotilan tilalle Mallikylässä.

Rakennuspaikan osoite on Kotilantie 123, 12340 MALLIKYLÄ

#### 1.2. Rakennuttaja

Hankkeen rakennuttajana toimii Ville Rakentaja

### 2. URAKKAMUOTO

#### 2.1. Yleistä

Urakkamuoto on kokonaisurakka, joka käsittää rakennusteknisten töiden lisäksi maanrakennus, elementti-, lvi-, ja sähkötyöt tarvikkeineen (avaimet käteen toimitus). Rakennuttajan hankinnat on lueteltu kohdassa 3.4.

Pääurakoitsijan valintaan vaikuttavat urakoitsijan taloudellisen tilanteen, luotettavuuden ja teknisen suorituskyvyn lisäksi tarjouksen kokonaistaloudellisuus rakennuttajalle.

Pääurakoitsijan tulee esittää valitsemansa aliurakoitsijat rakennuttajan hyväksyttäväksi.

#### 2.2. Maksuperuste

Maksuperusteena kaikissa em. urakoissa on kokonaishinta.

#### 2.3. Urakkasuhteet

Aliurakoitsijat ovat suoraan pääurakoitsijan aliurakoitsijoita.

### 3. URAKAN LAAJUUS

#### 3.1 Kokonaisurakka

Kokonaisurakkaan sisältyvät kaikki työsuoritteet materiaalihankintoihin sisältyen myös maalaustyöt asiakirjaluetelossa mainittujen suunnitelmien mukaisesti sekä kaikki rakennuttajan hankintojen aputyöt ja pääurakoitsijan yleiset työmaavelvoitteet urakkarajaliitteen ja muiden sopimusasiakirjojen mukaisesti, niin että rakennuskohde voidaan vastaanottaa täysin valmiina ja käyttökunnossa.

#### 3.2 Rakennuttajan hankinnat ja erillisurakat

Rakennuttaja antaa luettelon alla luetelluista erillishankinnoista kahden viikon aikana tarjouspyyntöasiakirjojen päiväyksestä.

1. Lannanpoistokoneet
2. Ruokintalaitteet
3. Lypsylaitteet
4. Parsi- ja karsinakalusteet
5. Ilmanvaihtojärjestelmä

Näiden osalta varaukset rakenteisiin, siirrot, nostot ja telinetyöt kuuluvat kokonaisurakkaan.

Näistä rakennuttajan hankinnoista muille urakoitsijoille aiheutuvat velvollisuudet on mainittu urakkarajaliitteessä.

#### 3.3. Työvaiheiden yhteensovitus

Pääurakoitsijan on huolehdittava eri urakoitsijoiden töiden ja työvaiheiden yhteensovittamisesta. Töiden järjestelyistä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset. Työaikataulu ja suunnitelma työmaa-alueen järjestyksestä sekä muut työturvallisuuden varmistamiseksi tarvittavat ennakkosuunnitelmat on toimitettava rakennuttajalle ennen ao. työvaiheen aloitusta.

### 4. ASIAKIRJAT

#### 4.1. Tarjouspyyntöasiakirjat

Tarjouspyyntöasiakirjat luovutetaan urakoitsijalle maksutta yhtenä sarjana. Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on luettu tarjouspyyntökirjeen liitteenä olevassa asiakirjaluetelossa.

#### 4.2. Urakkasopimusasiakirjat

Rakennusurakkasopimus RT 80183  
Urakassa noudatetaan "Rakennusurakan Yleisiä sopimusehtoja YSE 1983 RT 16-10193.

Urakkasopimukseen liitetään tämä urakkaohjelma liitteineen, tarjouspyyntökirje, tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäkirjeet,

tarjous sekä asiakirjaluettelossa mainitut työselitykset, piirustukset ja muut asiakirjat.

#### 4.3. Asiakirjojen pätevyysjärjestys

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on yleisten sopimusehtojen 78:n mukainen.

### 5. URAKKA-AIKA

#### 5.1. Töiden aloitus

Työt saadaan aloittaa, kun urakoitsija on saanut ilmoituksen valinnastaan (urakkasopimus on syntynyt), kuitenkin viimeistään xx.xx.xxxx.

#### 5.2. Rakennusaika

Töiden tulee olla valmiina viimeistään xx.xx.xxxx.

#### 5.3. Välitavoitteet

Urakoitsijan tulee esittää omat välitavoitteet rakennuttajan hyväksyttäväksi.

#### 5.4. Viivästyminen

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisesta ajankohdasta, viivästyssakkoa peritään kultakin täydeltä viikolta, kuitenkin enintään 15 viikolta. Viivästyssakon määrä viikolta on seuraava:

Viivästyssakko on 0,5 % kultakin alkavalta viikolta koko urakkahinnasta.

#### 5.5. Aikataulu

##### Työaikataulu

Pääurakoitsijan on yhteistyössä aliurakoitsijoidensa kanssa laadittava työaikataulu. Töiden järjestelyssä ja työvaiheiden ajoituksessa on otettava huomioon työturvallisuuden vaatimukset.

##### Urakkahinnan jakauma ja työvoima

Pääurakoitsija laatii yhteistyössä aliurakoitsijoidensa kanssa maksuerätaulukon kokonaisurakkahinnan jakautumisesta urakka-ajan eri kuukausille.

#### 5.6. Urakka-ajan pidentäminen

YSE 1983 pykälien 21 -28 lisäksi on voimassa seuraavaa:

Urakka-aikaa ei voida pidentää, koska tuotanto on suunniteltu aloitettavaksi välittömästi rakennuksen valmistuttua ja rakennukseen sijoitettava eläinaines on jo kasvamassa.

#### 5.7 Uudisrakennuksen käyttöönotto

Ennen uudisrakennuksen käyttöönottoa rakennuksessa pidetään käyttöönottotarkastus. Varsinainen vastaanotto tapahtuu koko kohteen vastaanoton yhteydessä.

## 6. URAKOITSIJAN VASTUUVELVOITTEET

### 6.1. Takuu aika

Takuu aika on vastaanottotarkastuksesta lukien rakennus-, elementti-, LVI-, rakennusautomaatio- ja sähkötoisissa kaksikymmentäneljä (24) kuukautta.

Vesikatteille vaaditaan lisäksi työn suorittaneen erikoisliikkeen antama kymmenen vuoden takuusitoumus. Takuusitoumuksen on oltava toissijaisesti voimassa rakennuttajan hyväksi. Pääurakoitsijan vastuu näistä töistä on edelleen mainitun takuusitoumuksen mukainen. Jäljennökset takuusitoumuksista on luovutettava rakennuttajalle vastaanottotarkastuksessa.

### 6.2. Vakuudet

Urakoitsijan tulee antaa yleisten sopimusehtojen 4 :n mukaiset vakuudet, joiksi hyväksytään rakennuttajan nimiin rahalaitokseen tehty rahatalletus, raha- tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus.

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

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

### 6.3. Vakuutukset

Urakoitsija ottaa rakennustyövakuutuksen (sis. myös palovakuutuksen) koko rakennustyön osalta rakennuttajan nimiin, ja vakuutussumman tulee joka hetki vastata vähintään rakennustyön senhetkistä täyttä arvoa ala-urakoineen ja sen tulee olla voimassa siihen asti, kunnes koko rakennustyö on vastaanotettu rakennuttajalle.

## 7. RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

### 7.1. Urakkahinnan muodostuminen

Urakkahinta on urakkasopimuksen mukainen kokonaishinta.

### 7.2. Hintasidonnaisuudet

Urakkahinta on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta.

Valtiovoimalla lainsäädännöllisten toimenpiteiden vaikutus urakkahintaan.

Urakkatarjouksiin tulee sisältyä voimassaolevan lain mukainen arvonlisävero. Myös tiedossa olevat veron muutokset tulee ottaa huomioon tarjousta annettaessa.

Arvonlisäveron mahdolliset muutokset otetaan urakkahintaa lisäävänä tai vähentävänä aina huomioida, jos muutoksen vaikutus on vähintään 2.000 markkaa.

Muut valtiovallan lainsäädännöllisistä toimenpiteistä johtuvat kustannusmuutokset otetaan vastaavasti huomioon vain, jos niiden yhteisvaikutus on vähintään 0,5 %, ei kuitenkaan alle 5.000 markkaa. Jos kustannusmuutokset ovat yli 200.000 markkaa, ne otetaan aina huomioon.

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

### 7.3. Muutos- ja lisätyöt

#### Muutostyöt

Urakoitsijan tulee antaa yksilöity tarjous rakennussuunnitelmien muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan.

Muutostöissä noudatetaan yksikköhintaluettelossa sovittuja hintoja tai näiden puuttuessa vastaavin perustein sovittuja hintoja.

#### Yksikköhinnat

Urakoitsijan tulee antaa tarjouksen yhteydessä yksikköhintaluettelo ja toimittaa se rakennuttajalle urakkatarjouksen liitteenä.

Yksikköhinnat tarkistetaan urakkasopimuksessa. Tarkastettu yksikköhintaluettelo liitetään urakkasopimukseen.

Yksikköhintoja ei sidota indeksiin.

### 7.4. Urakkasumman maksaminen

#### Maksuerätaulukko

Urakkasopimukseen laaditaan ao. urakoitsijan kanssa yhteistoiminnassa työn edistymisen mukainen maksuerätaulukko. Jokaiseen maksuerään tulee sisältyä sekä tarvikkeiden hankinta että asennus.

#### Ensimmäinen maksuerä

Ensimmäinen maksuerän suuruus on enintään 50 % rakennusaikaisen vakuuden määrästä. Maksuerä maksetaan urakoitsijalle, kun urakkasopimus on allekirjoitettu,

rakennustyövakuutus on otettu, urakkasopimuksen mukainen vakuus on luovutettu rakennuttajalle ja työt aloitettu.

Viimeinen maksuerä

Viimeinen maksuerä on vähintään 10 % urakkahinnasta. Maksuerä maksetaan, kun rakennustyö on hyväksytty vastaanotetuksi ja takuuajan vakuudet sekä LVIS-töistä lisäksi luovutusasiakirjat on luovutettu rakennuttajalle.

Maksajien suoritus aika ja viivästys korko

Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan viipymättä, kun lasku on esitetty rakennuttajalle ja vastaava sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi.

Jos rakennuttaja ei täytä maksuvelvollisuuttaan 21 vuorokauden kuluessa siitä, kun se on saanut valvojan hyväksymismerkinnällä varustetun laskun, rakennuttaja on valvollinen maksamaan urakoitsijalle sanotun määräajan ylittäneeltä ajalta maksamattomalle määrälle 7 % vuotuisen koron maksun tapahtumiseen saakka.

Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästymisestä on vastuussa urakoitsija.

## 8. RAKENNUTTAJAN TOIMENPITEET

### 8.1. Luvat

Rakennuttaja hankkii suunnitelmien mukaiseen rakentamiseen tarvittavan rakennusluvan.

Työsuoritukseen liittyvien muiden lupien hankkimisesta huolehtii urakoitsija.

### 8.2. Suunnitelmat

Rakennuttaja toimittaa urakoitsijalle työmaatarpeisiin työmaakokouksessa sovittavan määrän kopioita enintään 5 sarjaa laadittamistaan piirustuksista ja muista asiakirjoista yhteisesti sovittuun aikataulun mukaisesti. Urakoitsija kustantaa aliurakka- ja hankintatarjouspyyntöihin tarvitsemiensa piirustusten kopiosarjat. Tarvittavat lisäsarjat voi tilata suunnittelijoilta.

### 8.3. Rakennustyönaikaiset rajoitukset

Rakennuttajan on saatava ennakkoon tieto mahdollisten LVIS-katkosten ajankohdista ja kestosta niin että niihin pystytään varautumaan. Myös ulkoalueilla tapahtuva käyttäjän liikennöintitarve on huomioitava ja siihen mahdollisesti tulevista keskeytyksistä on sovittava etukäteen.

Urakka-alueen ulkopuolelle jäävien tilojen energian saanti, LVIS-tekniikan, sekä puhelinliikenteen häiriötön toimivuus tulee urakoitsijoiden varmistaa rakennustyön aikana.

Urakoitsijoiden tulee noudattaa kakkia käyttäjän antamia ohjeita ja määräyksiä, jotka koskevat alueella olemista ja liikkumista.

#### 8.4. Työaikainen energian- ja vedenkulutus

Urakoitsija kustantaa työaikaisen lämmön-, sähkön- ja vedenkulutuksen.

#### 8.5. Työmaakokoukset

Työmaalla pidetään yhteisiä työmaakokouksia keskimäärin kerran kuukaudessa. Näistä pidetään pöytäkirjaa, jonka rakennuttaja ja pääurakoitsija tai heidän edustajansa allekirjoittavat. Kokouksissa toimii puheenjohtajan ja sihteerinä rakennuttajan edustaja. Työmaakokoukset pidetään käyttäjän järjestämissä tiloissa. Työmaakokouksissa esille tulevat asiat pääurakoitsija kokoaa kaikkien urakoitsijoiden puolesta ja esittää asiat kirjallisesti rakennuttajan valvojalle vähintään kolme (3) arkipäivää ennen työmaakokousta.

### 9. VALVONTA

#### 9.1. Urakoitsijoiden laadunvalvonta

Urakoitsijan on valvottava oman ja aliurakoitsijoidensa työnjohdon ammattitaitoa ja työnsuoritusta. Työvaiheiden oikean ajoituksen ja työn laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Kunkin urakoitsijan on myös valvottava, että hänen urakkaansa sisältyvät esivalmisteet, hankinnat ja aliurakoitsijoiden suoritukset ovat kelpollisia, jotta laatu pysyy kaikilta osin sopimuksen mukaisena.

Jokainen urakoitsija tekee yksityiskohtaisen selvityksen laadunvarmistusmenetelmistään urakkasopimuksen laadintavaiheessa.

#### 9.2. Rakennuttajan laadunvalvonta

Rakennuttaja valvoo laatua yleisten sopimusehtojen 47 :n ja 48 :n mukaisesti. Rakennuttaja järjestää työmaalle paikallisvalvojan. Valvojan oikeudet ja velvollisuudet ovat RT 16-10447 tehtäväluettelon mukaiset. Rakennuttajan valvonta ei vähennä urakoitsijan vastuuta.

#### 9.3. Tarkastukset

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki viranomaistarkastukset pidetään. Tarkastuksista on ennalta ilmoitettava rakennuttajalle.

#### 9.4. Rakennustyön turvallisuus

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki rakennustyömaahan liittyvät rakennustyön turvallisuutta koskevat määräykset tulevat hoidetuiksi.

Pääurakoisija vastaa lisäksi kaikista ko. päätöksen mukaisista päätoteuttajan velvollisuuksista.

## 10. TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET

### 10.1. Rakennuttajan organisaatio ja valtuudet

Urakkasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää rakennuttaja.

### 10.2. Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet

Rakennusurakoitsijan tulee ensimmäisessä työmaakokouksessa ilmoittaa työmaalla oleva vastuullinen työnjohtaja ja aliurakoitsijoiden tulee nimetä työmaasta vastuussa olevat työnjohtajansa.

Jokaisella tulitöiden tekijällä on oltava tulityökortti ja töissä on noudatettava voimassa olevaa tulitöiden suojeluohjetta. Ennen tulitöiden aloittamista on jokaisen urakoitsijan erikseen tehtävä tulityöilmoitus pääurakoitsijalle ja rakennuttajalle.

### 10.3. Kirjaukset

Pääurakoitsijalla on velvollisuus kirjata työmaapäiväkirjaansa muiden urakoitsijoiden tekemät työmaan kulkua koskevat huomautukset.

Pääurakoitsijan lisäksi rakennuttaja pitää työmaalla työmaapäiväkirjaa. Tähän päiväkirjaan merkityt rakennussuoritusta koskevat huomautukset urakoitsijan edustaja kuittaa saaneensa tiedoksi.

## 11. TYÖVOIMA

### 11.1. Työvoiman hankinta

Urakoitsijat ovat velvollisia käyttämään työmaalla vain ammattitaitoista työvoimaa.

## 12. VASTAANOTTO

### 12.1. Toimintakokeet

LVI- ja sähkölaitteiden toimintakokeet on tehtävä urakkarajaliitteen mukaisesti 2 viikkoa ennen rakennuksen luovutusta. Toimintakokeisiin, säätöihin ja virityksiin sekä erikseen ohjelmoituihin koekäyttöihin vastaava aika on otettava huomioon kaikissa työaikatauluun ja työjärjestelyihin liittyvissä toimenpiteissä.

### 12.2. Käytön opastus

Urakoitsijoiden tulee järjestää opastus rakennuksen käyttöhenkilökunnalle urakkarajaliitteen mukaisesti ennen vastaanottotarkastusta.

## 13. ERIMIELISYYDET

### 13.1. Riitaisuuksien ratkaiseminen

Riitaisuudet ratkaistaan rakennuspaikan perusteella määräytyvässä käräjäoikeudessa.

## 14. TARJOUS

### 14.1. Tarjouksen muoto

Urakkatarjous on annettava urakkatarjouspyyntöasiakirjoissa esitetyllä tavalla.

Tarjouksen tulee olla tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen eikä siihen saa liittää omia ehtoja.

Tarjoukseen on liitettävä pyydetty erittely ja yksikköhintaluettelo.

### 14.2. Vaihtoehtotarjoukset

Tarjouspyynnön mukaisen tarjouksen lisäksi urakoitsija voi antaa vaihtoehtotarjouksen. Vaihtoehtotarjous annetaan erillisenä asiakirjan ja siitä on käytävä selvästi ilmi, miltä osin vaihtoehtotarjous poikkeaa tarjouspyynnön mukaisesta ratkaisusta. Vaihtoehtotarjouksen käsittely edellyttää, että myös tarjouspyynnön mukainen tarjous on annettu.

### 14.3. Tarjouksen voimassaoloaika

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on allekirjoitettu urakkasopimus työn suorittamisesta. Tarjouksen voimassaoloaika on kuitenkin enintään 3 kuukautta tarjouksen viimeistä jättöpäivästä tukien.

### 14.4. Verotodistus ja eläkevakuutusmaksut

Tarjouksen tehneen urakoitsijan tulee liittää liikettään koskeva lääninveroviraston antama ennakkoperintärekisteriote, verojäämärekisterin ote tai veroviraston antama alle 3 kuukautta vanha selvitys suorittamatta olevista veroista ja maksuista tai sen oikeaksi todistettu jäljennös. Lisäksi urakoitsijan on varauduttava toimittamaan ennen urakkapäätöksen tekemistä alle kuukauden vanhan työeläkekassan ilmoitus eläkevakuutusmaksuvelvoitteiden täyttämistä ja uusi verojäämätodistus.

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

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

#### 14.5. Urakka-asiapaperit

Urakkalaskentaa varten annetut työselvitykset ja piirustukset on palautettava erillisenä lähetyksenä välittömästi tarjouksen antamisen jälkeen osoitteella:

Ville Rakentaja, Kotilantie 123, 12340 MALLIKYLÄ

#### 14.6. Tarjouksen tekeminen

Kirjallisen allekirjoitetun urakkatarjouksen tulee saapua Ville Rakentajalle viimeistään tarjouspyyntökirjeessä ilmoitettuna ajankohtana.

#### 14.7. Lisätiedot

Mikäli piirustuksissa, työselvityksissä tai muissa urakkalaskentapapereissa on epäselvyyksiä, niistä tulee kirjallisesti ilmoittaa rakennuttajalle viimeistään 7 vrk ennen laskenta-ajan päättymistä. Epäselvyyksien johdosta annettavat lisäselvitykset rakennuttaja toimittaa kirjallisesti kaikille urakkalaskentaan osallistuville urakoitsijoille.

Rakennustyömaata esittelee: Rakennuttaja