

***AITOON KOULUTUSKESKUS
UUSI ASUNTOLARAKENNUS TOIVO***

**URAKKAOHJELMA
(YSE 1998)**

01.08.2025

**TÄMÄ URAKKAOHJELMA JA RAKENNUSURAKAN YLEISET
SOPIMUSEHDOT YSE 1998 TÄYDENTÄVÄT TOISIAAN**

YLEISTÄ

Aitoon Koulutuskeskus on toisen asteen opetusta antava erityisoppilaitos. Koulu toimii sisäoppilaitoksena, jossa opiskelijat asuvat opiskeluajan arkipäivät koulutuskeskuksen asuntoloissa.

Tässä hankkeessa koulukampukseen rakennetaan uusi asuntola max 20 opiskelijaa varten.

0 RAKENNUSHANKKEEN YHTEYSTIEDOT

Tilaaja/ Rakennuttaja

AITOON EMÄNTÄKOULU OY
Tulikalliontie 54, 36720 Aitoo

Yhteyshenkilö: Eero Laesterä, hall.pj, puh. 0400 735772
Sp. eero@laestera.fi

Rakennuttajan edustajat

Eero Laesterä, Aitoon emk:n hall.pj, puh. 0400 735772 Sp. eero@laestera.fi

Käyttäjien edustajat

Rehtori Jaro Koikkalainen, puh. 050 5984 377
Hallintojohtaja Marita Sarkola, puh. 040 5890 989
Sp. etunimi.sukunimi@aikk.fi

Rakennuttaminen ja valvonta

INSINÖÖRITOIMISTO SEPPO KORTELAHTI KY
Kaanaantie 229, 36840 Pohja
Seppo Kortelahti
Puh. 0400 627 332
Sp: seppo.kortelahti@kolumbus.fi

Suunnittelijat Arkkitehtisuunnittelu

ARKKITEHTITOIMISTO AKKUNA
Alikyläntie 14, 36600 Pälkäne
Salla Paakkunainen
Puh. 040 540 8762
Sp: sallapaakkunainen@ark-akkuna.fi

Rakennesuunnittelu

TEEMU LÄHTEENMÄKI OY

Teiskon kirkkotie 281, 34620 Terälahti

Teemu Lähteenmäki, puh 040 5608046, sp teemu.lahteenmaki@gmail.com

LVIA - suunnittelu

INSINÖÖRITOIMISTO SPH-SUUNNITTELUPALVELU

Käyntiosoite: Ilmarinkatu 32, Tampere

Postiosoite: Onnikkatie 1 A 13, 36200 Kangasala

Seppo Haukula

Puh. 0400 655 566

Sp: sph@sci.fi

Sähkösuunnittelu

SÄHKÖSUUNNITTELU SAMPO KORTELAHTI

Riihipellontie 1 A, 13100 Hämeenlinna

Sampo Kortelahti

Puh. 040 764 3385

Sp: suunnittelu@sampokortelahti.fi

1 RAKENNUSKOHDE

1.1 Rakennuskohde ja -paikka

PAIKKATIEDOT

Rakennuskohteen nimi: Aitoon Koulutuskeskus, Asuntola Toivo

Osoite: Tulikalliontie 54, 36720 Aitoo

Rakennuspaikka Kiinteistötunnus 635-450-1-111

Koskevat tiedot: Voimassa oleva asemakaava

RAKENNUS

Uudisrakennus, yksikerroksinen opiskelijoiden asuntolarakennus

Kerrosala 433 m², Tilavuus 1710 m³

Puurunkoinen rakennus.

1.2 Tutustuminen urakkakohteeseen

Tarjouksen tekijä voi tutustua urakkakohteeseen paikalla ennen tarjouksen antamista.

Tutustumisesta voi sopia kiinteistönhoitaja Osmo Karhun kanssa, puh. 050 4347033.

2 HANKKEEN URAKKAMUOTO

2.1 Urakkamuoto ja suoritusvelvollisuudet

Urakkamuotona on kokonaisurakka sisältäen kaikki rakennuksen ja alueen suunnitelmien mukaiset rakennustekniset ja talotekniset (putki-, ilmanvaihto- ja sähköurakoiden) suoritukset. Urakoitsija toimii pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana.

Suunnitelmissa mainittu Lukitusurakka kuuluu myös kokonaisurakkaan, ja Lukitusurakoitsijan velvoitteisiin kuuluu lisäksi tarkennetun Lukitussuunnitelman (mm. ovikohtaiset lukituslaitteet ja lukkojen sarjoituskaaviot) laatiminen yhdessä rakennuttajan edustajien ja arkkitehdin kanssa.

Rakennusautomaation suoritukset ovat tilaajan erillishankinta.

Kaikki rakennustekniset ja talotekniset **suunnitelmat** ovat tilaajan hankintoja.

2.2 Maksuperuste

Urakka on kokonaishintainen kokonaisurakka sisältäen kaikki laskenta-asiakirjojen mukaiset urakkasuoritukset.

2.3 Urakkasuhteet

Tilaaja on urakkasuhteessa vain kokonaisurakoitsijaan. Kokonaisurakoitsijan suorituksessaan käyttämät talotekniset ja muut erikoisurakoitsijat ovat kokonaisurakoitsijan aliurakoitsijoita. Kokonaisurakoitsijan tulee hyväksyttää aliurakoitsijavalintansa rakennuttajalla.

3 URAKAT JA NIIDEN SISÄLTÖ

3.1 Kokonaisurakka / Pääurakka

Kokonaisurakkaan/Pääurakkaan sisältyvät työmaan johtovelvollisuuksien lisäksi rakennustekniset (rakennusurakka) ja talotekniset (Ivis) suoritukset hankintoineen asiakirjaluettelossa mainittujen suunnitelmien mukaisesti saatettuina täysin valmiiksi sekä työmaapalvelut, jotka koskevat rakennuskohteen kaikkia urakoitsijoita. Työmaapalvelut ovat YSE 1998 3 §:n mukaisia sisältäen myös työmaan kaikkien jätteiden keruun, lajittelun ja pois kuljetukset jätemaksuineen. Kaikkien työmaalla toimivien urakoitsijoiden velvollisuus on kuitenkin toimittaa omista suorituksistaan syntyvät jätteet ja roskat pääurakoitsijan järjestämiin keruuastioihin lajitellen.

3.2 Aliurakat ovat kaikki kokonaisurakoitsijan hankintoja sisältäen mm. seuraavat suoritukset

Putkiurakkaan kuuluvat kaikki suunnitelmien mukaiset rakennuksen sisä- ja ulkopuoliset luv-putkistotyöt hankintoineen saatettuina täysin valmiiksi, toimiviksi ja säädetyiksi suunnitelmien mukaisesti.

Ilmanvaihtourakkaan kuuluvat kaikki suunnitelmien mukaiset urakka-alueen ilmanvaihtotyöt hankintoineen saatettuina täysin valmiiksi, toimiviksi ja säädetyiksi suunnitelmien mukaisesti.

Sähköurakkaan kuuluvat rakennuskohteen rakennuksen sisä- ja ulkopuoliset sähkö- ja tele-tekniset työt hankintoineen saatettuina valmiiksi ja toimiviksi suunnitelmien mukaisesti. Myös kaikki suunnitelmien mukaiset rakennusautomaatiolaitteita varten tehtävät johdotukset kuuluvat myös sähköurakkaan.

3.3 Rakennuttajan/tilaajan hankinnat ja erillisurakat

Rakennusautomaatiourakka on rakennuttajan erillishankinta.

Muita hankintoja voivat olla esim. pesukoneet.

4 TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTYÖTOIMINTA

4.1 Yhteistyötoimintaa koskevat ohjeet

Ks. Urakkarajaliite.

Pääurakoitsija huolehtii eri urakoitsijoiden töiden ja työvaiheiden yhteen sovittamisesta. Pääurakoitsijan velvoitteisiin kuuluu työmaa-alueen työaikaisten järjestelyjen suunnittelu ja johtaminen mukaan luettuina päätoteuttajan työsuojeluvelvoitteet.

4.2 Työaikataulu

Pääurakoitsijan on laadittava rakennuttajan kanssa YSE 5 §:n mukainen työaikataulu kahden viikon kuluessa urakasopimuksen allekirjoittamisesta. Aikatauluun on merkittävä eri rakennusvaiheet ja suoritukset kaikkien urakoiden ja rakennuttajan erillishankintojen osalta, ks. Urakkarajaliite kohta 1.5. Aikataulun toteutumista seurataan työmaakokouksissa ja työmaalla pidettävissä erillisissä yhteistoimintakokouksissa. Työaikataulu hyväksytään yhteisesti noudatettavaksi ja aikataulun tarkentamista lukuun ottamatta sitä voidaan muuttaa vain yhteisesti sopimalla työmaakokouksissa.

4.3 Työmaajärjestelyt

Ks. kohta 1.2 edellä.

Pääurakoitsija laatii työmaa-alueesta työmaasuunnitelman, toimittaa sen rakennuttajalle, valvojille ja muille urakoitsijoille tiedoksi ja kommentoitavaksi sekä hyväksyttää tarpeen

mukaan viranomaisilla. Työmaa-alueen aitaaminen sekä säilyvien rakenteiden ja kasvillisuuden suojaaminen kuuluvat pääurakoitsijan velvoitteisiin.

Työmaakilven pystyttäminen työmaalle kuuluu pääurakoitsijan suorituksiin. Sen paikasta ja sisällöstä sovitaan tarkemmin viimeistään ensimmäisessä työmaakokouksessa.

Työmaajärjestelyissä tulee huolehtia rakennuksen ja rakenteiden huolellisesta sääsuojauksesta huomioiden myös valmisosien sääsuojaukset tulee tehdä jo ao. valmistajan toimesta.

4.4 Suunnitelma-aikataulu

Suunnitelma-aikataulusta (suunnitelmat ovat jo pääosin valmiit) sovitaan tarvittaessa urakaneuvotteluissa, ks. Urakkarajaliite.

4.5 Erityiset katselmukset ja mittaukset

Rakennuspaikalla pidetään aloituskatselmus, jossa rakennusalueet luovutetaan urakoitsijan käyttöön työn toteutusta varten. Muista katselmuksista sovitaan erikseen.

4.6 Luvat

Rakennuttaja on hankkinut/hankkii suunnitelmien mukaiseen rakentamiseen tarvittavan rakennusluvan.

Työsuorituksiinsa liittyvät tarvittavat luvat hankkii asianomainen urakoitsija.

4.7 Suunnitelmat ja niiden toimittaminen

Rakennuttaja toimittaa urakoitsijalle työmaatarpeisiin laadituttamistaan teknillisistä asiakirjoista kolme sarjaa kopioita yhteisesti sovitun aikataulun mukaisesti, ellei ko. tarpeista osapuolten kesken muuta sovita.

Aliurakka- ja hankintatarjouspyyntöihin tarvitsemiensa asiakirjojen kopiosarjat kustantaa urakoitsija. Tarvittavat piirustusten lisäsarjat voi kustannuksellaan tilata suunnittelijoilta.

5 LAATU

5.0 Puhtausluokka

Rakennustöiden puhtausluokka on P1 tähän kohteeseen sovellettuna.

5.1 Laadunvarmistus

Pääurakoitsijan tulee antaa rakennuttajalle selvitys työmaan laadunvarmistuksesta, ja kunkin urakoitsijan vastaava selvitys omaa urakkasuoritustaan koskevasta laadunvarmistuksesta. Lisäksi urakoitsijan on toimitettava mahdolliset viranomaisen edellyttämään laadunvarmistus selvitykseen tarvittavat tiedot.

5.2 Urakoitsijan laadunvalvonta

Urakoitsijan on valvottava oman ja aliurakoitsijoidensa työnjohdon ja työvoiman osaamista ja työsuoritusta sekä työtuloksen vaatimustenmukaisuutta. Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Urakoitsijan on valvottava hankintojen ja aliurakoitsijoiden työsuoritusten kelvollisuutta, jotta sopimuksenmukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

5.3 Urakoitsijoiden mallisuoritukset

Sovitaan tarvittaessa erikseen.

6 YMPÄRISTÖ

6.1 Ympäristön suojelu

Urakoitsijan tulee omassa työssään minimoida työmaan haitalliset ympäristövaikutukset.

6.2 Irrotettavat ainekset ja rakennusjäte

Ks. kohta 3.1 edellä.

6.3 Aluetyöt

Suunnitelmien mukaisten piha- ja aluetöiden lisäksi tulee pääurakoitsijan saattaa urakan valmistuttua rakennustöissä vaurioituneet piha- ja ympäristöalueet alkuperäistä vastaavaan kuntoon. Ks. Urakkarajaliite.

7 ASIAKIRJAT

7.1 Tarjouspyyntöasiakirjat

Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyyntöasiakirjassa olevassa asiakirjaluettelossa. Urakkatarjouksen antajan on tarkistettava, että on saanut haltuunsa asiakirjaluetteloa ja ilmoitettava mahdollisista puutteista välittömästi rakennuttajalle.

7.2 Urakkasopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys

Urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 RT-10660 (viitauksissa käytetty lyhennettä YSE).

Urakkasopimukseen liitetään:

- urakkaneuvottelumuistio (urakkatarjousten selonottoneuvottelut)
- YSE 1998

- tarjouspyyntökirje ja tarjouspyynnön jälkeen lähetetyt lisäselvitykset
- tämä urakkaohjelma
- urakkarajaliite
- turvallisuusasiakirja
- maksuerätaulukko
- tarjous
- asiakirjaluettelossa mainitut tekniset suunnitelma-asiakirjat

Näiden asiakirjojen pätevyysjärjestys on edellä olevan mukainen.

Rakennusurakkaan sisältyvällä erityistyön selostuksella on rakennusselitykseen nähden parempi pätevyys. Lisäksi urakassa noudatetaan yleisiä standardeja, työohjeita ja työselostuksia, jotka on osoitettu edellä luetelluissa asiakirjoissa.

7.3 Asiakirjojen julkisuus

Urakkahinta ja urakka-asiakirjat ovat urakkasopimuksen syntymisen jälkeen julkisten asiakirjoista annetun lain mukaisesti julkisia, jollei yksittäistä asiakirjaa tai sen osaa ole liikesalaisuudeksi katsottavan asian johdosta pidettävä salaisena. Urakoitsijan tulee tarjouksessaan ilmoittaa, jos tarjouksen jokin osa sisältää liikesalaisuutena salassa pidettäviä asioita.

8 URAKKA-AIKA

8.1 Töiden aloitus

Työt tulee aloittaa, kun urakkasopimus on allekirjoitettu ja aloituskatselmus pidetty ja aloituslupa annettu. Töiden ennakoidaan alkavan syyskuun 2025 alkupuoliskolla..

8.2 Rakennusaika

Työt tulee aloittaa ed. kohdan 8.1 mukaisesti ja urakoiden tulee olla kokonaisuudessaan valmiina viimeistään **15.7.2026**

Mikäli rakennuskohde valmistuu ennen sopimuksen mukaista ajankohtaa, rakennuttaja ottaa kohteen vastaan, mutta tästä ei suoriteta erillistä hyvitystä urakoitsijoille.

8.3 Välitavoitteet

Rakennuttaja ei aseta urakoille erityisiä välitavoitteita. Työmaan etenemistä seurataan laadittuun työaikatauluun nähden, ks. kohta 4.2 edellä. Erityisesti on huomioitava, että rakennuksen lämmittäminen kampuksen aluelämmöllä ja käyttövesien päälle saanti ajoittuu lämpimään vuodenaikaan lvi-suunnitelmien mukaisesti.

8.4 Työaika

Työsuoritusten teko illalla klo 21.00 jälkeen ja aamulla ennen klo 6.00 ei ole sallittua rakennuttajan kanssa erikseen sopimatta, ks. Urakkarajaliite 3.11. Muutoin ei rakennustöiden työaikoja tilaajan puolelta rajoiteta.

8.5 Viivästyminen

Urakkasuorituksen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisesta ajankohdasta peritään viivästyssakkoa kultakin viivästyneeltä työpäivältä kuitenkin enintään 50 työpäivältä. Viivästys-sakon määrä työpäivältä on arvonlisäverottomasta urakkahinnasta laskettuna seuraava (poikkeaa YSE:n tekstistä):

■ pää-/kokonaisurakassa 0,1 %

9 VASTUUVELVOITTEET

9.1 Takuu aika

Yleinen takuu aika on rakennuskohteen kokonaisuudessaan valmistumisesta ja urakoiden vastaanottamisesta lukien on 24 kuukautta.

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

Eri rakennustuotteilla on em. pidemmät takuuajat, joita tulee noudattaa.

Urakoitsijan vakuudet

Yleisten sopimusehtojen 36 §:n mukaiset vakuudet tulee kokonaisurakoitsijan antaa seuraavasti:

a) rakennusajan vakuudeksi laskettuna arvonlisäverottomasta urakkahinnasta 10 %.

Vakuuden tulee olla voimassa 3 kuukautta yli urakkasopimuksen mukaisen rakennusajan.

b) takuuajan vakuudeksi laskettuna arvonlisäverottomasta urakkahinnasta 2 %.

Vakuuden tulee olla voimassa 3 kuukautta yli takuuajan.

9.3 Vakuutukset

Kokonaisurakoitsija ottaa rakennuskohteelle YSE 38 §:n mukaisen rakennustyö-vakuutuksen koko rakennustyön osalta. Vakuutus tulee ottaa rakennuttajan nimiin ja sen tulee joka hetki vastata rakennuskohteen senhetkistä täyttä arvonlisäverollista arvoa. Vakuutuksen tulee kattaa myös rakennuttajan hankinnat.

Urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva vastuuvakuutus.

9.4 Rakennuttajan vakuudet

Rakennuttaja ei aseta vakuutta.

10 RAKENNUTTAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

10.1 Urakkahinnan muodostuminen

Tarjoushinnassa on eroteltava arvonlisäveroton hinta ja arvonlisävero. Urakkasopimukseen merkitään urakan kokonaishinta arvonlisävero eritellen. Urakkahintojen valuuttana on euro.

10.2 Urakkahinnan maksaminen

10.2.1 Maksuerätaulukko

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

Ensimmäisten maksuerien suuruus on enintään 50 % rakennusaikaisen vakuuden määrästä. Tämä maksuerä maksetaan urakoitsijalle, kun urakkasopimus on allekirjoitettu, rakennustyövakuutus otettu, urakkasopimuksen mukainen vakuus on luovutettu rakennuttajalle ja työt aloitettu.

10.2.2 Loppuerä

Viimeinen maksuerä (loppuerä) on vähintään 10 % urakkahinnasta. Maksuerä maksetaan, kun urakka on vastaanotettu ja takuuajan vakuudet sekä luovutusasiakirjat on luovutettu rakennuttajalle sekä urakoitsijan vastattavat virheet ja puutteet hyväksytysti korjattu.

10.2.4 Maksuaika ja viivästyskorko

Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan, kun lasku on esitetty rakennuttajalle ja vastaava sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi ja lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi. Tilaajan valvoja toteaa, milloin maksuerän perusteena oleva työvaihe on tehty ja milloin laskun maksuaika 14 vrk voi sen puolesta alkaa.

Jos rakennuttaja ei 14 vuorokauden kuluessa ole täyttänyt maksuvelvollisuuttaan, hän maksaa urakoitsijalle sanotun määrän ylittäneeltä ajalta maksuttomalle määrälle lasketun viivästyskorkolain kulloinkin voimassaolevan vuotuisen viivästyskoron maksun tapahtumiseen saakka. Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästymisestä on vastuussa urakoitsija.

10.3 Hintasidonnaisuus

Urakkahinta on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta.

10.4 Muutostyöt

Muutostöissä noudatetaan YSE 44 §:n mukaista menettelyä. Yleiskustannuslisänä rakennusteknisissä töissä käytetään 12 %.

11 VALVONTA

11.1 Rakennuttajan organisaatio ja valtuudet

Määritetään urakkasopimuksissa.

11.2 Rakennuttajan valvonta

Rakennuttaja suorittaa valvontaa YSE 60 - 62 §:n mukaisesti.

Rakennuttaja asettaa työmaata valvomaan rakennustöiden valvojan/päävalvojan, joka toimii myös LVIS-töiden yleisvalvojana. Rakennuttaja voi asettaa tarpeen mukaan työmaalle myös erikoistöiden valvojia.

11.3 Suunnittelijan laadunvalvonta

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

12. TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET

12.1 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet

Pääurakoitsijalla tulee olla työmaalla vastaava (rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä) työnjohtaja, jolta vaaditaan riittävä kokemus töissä.

Urakkaan kuuluvina talotekniikan aliurakoitsijoiden suorituksiin tulee nimetä työmaasta vastuussa oleva ao. suoritusten työnjohtajat sekä asettaa kunnan rakennusvalvonnan hyväksymät (haettava hyväksyntä Lupapisteiden kautta) vastaavat kvv- ja iv-työnjohtajat.

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

12.2 Työvoima ja aliurakoitsijat

Työvoiman suhteen ei ole erityisrajoituksia.

Urakoitsijan tulee saada suorituksessaan käyttämilleen aliurakoitsijoille ja merkittävimmille tavarantoimittajille rakennuttajan hyväksyntä eikä rakennuttajan hyväksymiä aliurakoita ole oikeus urakoida ns. ketjuttaen edelleen ilman rakennuttajan suostumusta.

12.3 Kulkuluvat

Kokonaisurakoitsija päätoteuttajana kantaa kulkulupaseurannassa päävastuun. Menettelyistä sovitaan työmaakokouksissa.

12.4 Kirjaukset

Pääurakoitsijan on pidettävä asianmukaisesti numeroiduin sivuin varustettua työmaapäiväkirjaa, jonka valvoja säännöllisesti kuittaa saaneensa tiedoksi. Työmaapäiväkirja tehdään kahtena kappaleena, joista toinen jää rakennuttajalle ja toinen urakoitsijalle. Vastaavien työnjohtajien tulee pitää rakennuslupapäätöksessä edellytettyjä tarkastusasiakirjoja tms. luovutusasiakirjoja.

12.5 Työmaakokoukset

Työmaakokouksia pidetään erikseen sovittavassa määrin noin kerran kuukaudessa.

12.6 Urakoitsijoiden yhteiset toimitukset

Pääurakoitsijan velvollisuutena on valvoa ja ohjata työmaan yhteistoimintaa. Tätä varten urakoitsijoiden on keskenään pidettävä tarvittaessa yhteistoimintakokouksia.

12.7 Viranomaistarkastukset

Pääurakoitsijan on huolehdittava ajallaan lupaehtojen mukaisten viranomaistarkastusten pitämisestä koskien myös aliurakoitsijoiden suorituksia.

13 VASTAANOTTOMENETTELY

13.1 Vastaanottotarkastus

Vastaanottotarkastus suoritetaan YSE:n mukaisesti kaikkien urakkasuoritusten osalta samanaikaisesti. Ks. urakkarajaliite.

13.4 Toimintakokeet

LVIS-töiden osalta on suoritettava suunnitelmien mukaiset ja toiminnan toteavat toimintakokeet riittävän ajoissa ennen vastaanottotarkastusta. Ks. urakkarajaliite.

13.5 Luovutusasiakirjat (huoltokirja ym.)

Pääurakoitsijan ja talotekniikan aliurakoitsijoiden on osallistuttava huoltokirjan laadintaan asiakirjoissa edellytetyssä laajuudessa ja toimitettava osaltaan käyttö- ja huolto-ohjeet viimeistään vastaanottotarkastuksessa.

Rakennustyön tarkastusasiakirjojen on tarvittavin tarkastusmerkinnöin varustettuna oltava vastaanottotarkastuksessa luovutettavissa.

Noudatetaan urakkarajaliitettä ja urakkakohtaisia työselityksiä.

13.6 Käytön opastus

Urakoitsijoiden tulee järjestää opastus rakennuksen käyttäjähenkilökunnalle. Käytön opastus on tarkemmin selostettu urakkarajaliitteessä ja suunnitelmissa.

14 ERIKESKISYYDET

14.1 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Riitaisuudet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten kesken neuvotellen, ja mikäli yhteisymmärrystä ei saavuteta, ratkaistaan riitaisuudet paikallisessa käräjäoikeudessa.

15 URAKOITSIJAN VALINTAPERUSTEET

15.0 Urakoiden yleiset edellytykset

Ks. Kohta 1.4 edellä.

Tarjouspyynnön mukaisen urakan toteutuminen edellyttää, että tarjoushintojen kustannustaso pysyy paikkaseudulle tavanomaisena sekä budjetoidun mukaisena, jolloin kokonaishankkeen rahoitus järjestyy. Mikäli hanke ei toteutuisi tai toteutuisi vain osittain eikä tarjouskilpailun tuloksen mukaista urakka-antoa voitaisi tehdä, ei rakennuttajalla/tilaajalla ole mitään korvausvelvoitteita tarjouksen tekijöille.

Rakennuttaja/tilaaja pidättää itsellään oikeuden urakkasisällön muutoksiin/vähennyksiin tai lisäyksiin urakkaneuvotteluvaiheessa (selonottoneuvottelu), jolloin sovitaan myös mahdollisten muutosten kustannusvaikutuksista urakkahintoihin.

15.1 Tarjouksen hylkääminen

Tarjous voidaan hylätä, ellei se ole tarjouspyyntöasiakirjojen mukainen tai sisältää omia ehtoja tai tarjouksen tekijä ei täytä jäljempänä edellytettyjä ehtoja.

15.2 Tarjouksen tekijältä vaadittavat edellytykset tulla valituksi urakoitsijaksi ja tarjouksen liitteeksi toimitettavat todistukset ja selvitykset Suomessa voimassa olevan tilaajavastuulain mukaisesta kelpoisuudesta tällaisen rakennusurakan urakoitsijaksi

Tarjoajan edellytykset ja suorituskyyky hankkeen toteuttamiseen:

- Tarjouksista hyväksytään vertailuun vain sellaiset tarjousten tekijöiden tarjoukset, joilla voidaan todeta olevan edellytykset tarjoamansa urakkasuoritukset tarjouspyynnön mukaiseen toteuttamiseen.
- Tarjouksen tekijällä tulee olla tarjoamansa urakkasuoritukseen riittävä osaaminen, ammattitaito ja kokemus sekä urakan toteuttamisen edellyttämä suorituskapasiteetti ja riittävät taloudelliset toimintaresurssit.
- Kokonaisurakoitsijaksi valittavalta edellytetään että, **vuotuinen** liikevaihto kolmelta viimeiseltä vuodelta tulee olla vähintään 1,5 milj. € alv 0%.
- Valittavalla urakoitsijalla tulee olla kokemusta tarjoamaansa urakkaa vastaavien teknistä osaamista ja laajuutta vaativien urakkasuoritusten toteuttamisesta.

- Mikäli tarjouksen tekijäyrityksen oma toimintakieli ei ole suomi, tulee tarjouksen tekijän luotettavasti selvittää järjestelyt, joilla urakoitsija suoriutuu suomenkielisestä työmaatoiminnasta ja suomenkielisten asiakirjojen ja suunnitelmien käytöstä.
- Valittavalla urakoitsijalla tulee olla nopea saavutettavuus työmaalle paitsi rakennusaikana, myös urakan takuuajana.

Tarjoukseen tulee liittää enintään 2 kuukautta vanhat tilaajavastuulain edellyttämät selvitykset ja todistukset:

- Selvitykset siitä, onko yritys merkitty ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisäverovelvollisten rekisteriin
- Kaupparekisteriote
- Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma verottajan kanssa on olemassa
- Todistus työntekijöiden eläkevakuutuksen ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisista
- Selvitys tarjoamaansa työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista
- Todistus työntekijöiden tapaturmavakuutuksen ottamisesta
- Todistus työntekijöiden työterveyshuollon järjestämisestä.

Tilaajavastuuvälitteiden todistuksiksi riittää myös yrityksen voimassa olevat em. tiedot Ok-merkinnällä valtakunnallisessa *Luotettava kumppani*-järjestelmässä.

15.3 Tarjousten vertailuperusteet

Edellä kohdassa 15.2 edellytysten täyttävien yritysten tarjoukset hyväksytään tarjousvertailuun, jossa vertailu-/valintaperusteena ovat tarjotut urakkahinnat. Tilaaja pidättää itsellään oikeuden tarjoushintoja vertaillen valita urakan toteutukseen itselleen edullisemman vaihtoehdon tarjousvaihtoehdoista Vaihtoehto 1 ja Vaihtoehto 2. Tilaajan valitseman em. vaihtoehdon mukaisista tarjouksista valinta tehdään tarjotun halvimman kokonaishinnan mukaan.

15.4 Vaihtoehtotarjoukset

Muita kuin tarjouspyyntöasiakirjoissa mainittuja vaihtoehtotarjouksia ei hyväksytä.

16 TARJOUS

16.1 Tarjouksen muoto

Urakkatarjous on annettava käyttämällä oheista rakennuttajan toimittamaa tarjouslomaketta. Tarjoukseen on merkittävä kaikki pyydytetyt tarjoushinnat ja erittelyt sekä tarjoajatiedot, joihin halutessaan voi liittää omia liitteitä.

16.2 Tarjouksen liitteet

Ks. kohta 15.2 edellä.

16.3 Tarjouksen voimassaolo

Tarjouksen tulee olla sitovana voimassa, kunnes jonkun tarjouksen tehneen kanssa on syntynyt edellä kohdassa 7.2 mainittu urakkasopimus, kuitenkin enintään kolme kuukautta tarjouspyyntökirjeessä määrätystä tarjouksen jättöpäivästä lukien.

16.4 Tarjouksen toimittaminen

Tarjous toimitetaan osoitteella:

Aitoon Koulutuskeskus
Tulikalliontie 54
36720 Aitoo

Tarjouskuoressa tulee olla merkintä
”Asuntola Toivo, urakkatarjous ”

Tarjouksen voi toimittaa myös sähköpostilla
os. *jaro.koikkalainen @aikk.fi*

Tarjous tulee jättää viimeistään **maanantaina 1.9.2025 klo 13.00.**

16.5 Tarjousten avaus

Tarjoukset avaa ja kirjaa kohteen rakennuttajaorganisaatio. Urakoitsijavalintaa koskevat päätökset tekee Aitoon Emäntäkoulu Oy:n hallitus.

16.6 Lisätiedot

Tarjouspyyntöä koskevia lisätietoja antaa rakennuttajakonsultti Seppo Kortelahti puh. 0400 627 332, email: seppo.kortelahti@kolumbus.fi.

Mikäli tarjouspyyntöasiakirjoissa on epäselvyyttä, tulee niistä kirjallisesti ilmoittaa rakennuttajakonsultille (osoitetiedot edellä ja ks. urakkaohjelman sivu 2) viimeistään 10 vrk ennen laskenta-ajan päättymistä. Epäselvyyksien johdosta annettavat lisäselvitykset rakennuttaja tekee kirjallisesti ja niistä tiedotetaan ao. kohdassa Hilma-ilmoituskanavalla.

Puolesta
01.08.2025

RI Seppo Kortelahti, hankkeen rakennuttajakonsultti