

URAKKASOPIMUS. YSE 1998 ASIAKIRJA

tarkistettu, muuttamaton,
2. painos, marraskuu 2016

Tämä sopimuslomake perustuu Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin YSE 1998
RT 16-10660, LVI 03-10277, Ratu 417-T, KH X4-00241, Infra 052-710016

Hanke No

Rakennuskohde Mankalan koulun peruskorjaus (Kytötie 73, 04430 Järvenpää)

Urakkasopimus Kokonaisurakka

☒ pääurakka

☐ sivu-urakka

☐ aliurakka

☐ muu urakka

1 SOPIJAPUOLET

Tilaaaja

Tilaaaja

Järvenpään kaupunki

PL 41

04401 Järvenpää

Tilaaajan päätösvaltaa kaikissa sopimukseen liittyvissä asioissa käyttää rakennuttaja.

Tilaaajan edustajat

Sopimusasioissa

Työsuoritukseen liittyvissä asioissa

Urakoitsija

Urakoitsija

Urakoitsijan edustajat

Sopimusasioissa

Työsuoritukseen liittyvissä asioissa

2 MUUT OSAPUOLET

Rakennuttaja	Mestaritoiminta Oy Levysepänpätkatu 13 04440 Järvenpää
Rakennuttajakonsultti	
Pääurakoitsija	
Työmaan johtovelvolli- suuksista vastaava (päätooteuttaja)	Pääurakoitsija
Työmaapalveluista vastaava	Pääurakoitsija
Alistetut sivu-urakoitsijat*	* Sivu-urakka alistetaan pääurakkaan alistamissopimuksella RT , jonka rakennuttaja, pääurakoitsija ja sivu-urakoitsija allekirjoittavat.
Muut urakoitsijat ja tilaajan hankinnat**	** Tilaajaan sopimussuhteessa olevat urakoitsijat ja hankinnat, joita ei ole alistettu pääurakkaan.

3 SOPIMUKSET JA KÄSITTEISTÖ

Tässä urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, joihin tämä sopimuslomake perustuu. Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista käytetään jäljempänä nimitystä YSE.

Tässä urakkasopimuksessa noudatetaan YSE 1998 mukaista käsitteistöä. Muina käsitteinä noudatetaan muita rakennusalan julkaisuja sekä rakennuslalla yleisesti käytössä olevia käsitteitä.

4 URAKOITSIJAN SUORITUSVELVOLLISUUS

Urakan kohde	Urakoitsija sitoutuu jäljempänä mainittua urakkahintaa vastaan suorittamaan Mankalan koulun peruskorjaushankkeen kokonaisurakan, toimimaan rakennuskohteen päätooteuttajana sekä -urakoitsijana sekä työmaanjohtovelvollisuuksista ja työmaapalveluista vastaavana tahona.
Pääsuoritusvelvollisuus	Urakkaan kuuluu YSE 1 §:n mukaisesti kaikki sopimusasiakirjoissa urakoitsijalle määrättyt rakennusurakan työt saatettuna täysin valmiiksi sekä pääurakoitsijan ja työmaapalveluista vastaavan urakoitsijan velvoitteet.
Sivuvelvollisuudet	Urakkaan kuuluvat urakoitsijan oman suorituksen osalta kaikki valmiin työn edellyttämät YSE 1998 2 §:n toimenpiteet ja velvollisuudet, joita sopimusasiakirjoissa ei erikseen ole mainittu kuuluvaksi tilaajan velvoitteisiin.
Työmaapalvelut	Työmaapalveluista vastaa pääurakoitsija.
Työmaan johtovelvollisuudet	Pääurakoitsija on työmaan päätooteuttaja ja vastaa työmaan johtovelvollisuuksista.

Viite YSE 4 §

5 SOPIMUSASIAKIRJAT

- Viite YSE 12 §

Urakassa noudatetaan tätä sopimusta ja siihen liittyviä jäljempänä lueteltuja sopimusasiakirjoja.
- Viite YSE 13 §

Asiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys

Urakka-asiakirjaluettelo

A. Kaupalliset asiakirjat

Asiakirjan nimi	Liite nro	Päiväys
Tämä urakkasopimus		
Selonottoneuvottelun pöytäkirja		
Tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset		
Urakkaohjelma		
Rakennuttajan turvallisuusasiakirja		
Rakennusjäteohje		
YSE 1998		
Urakkatarjous		
Yksikköhintaluettelo		
Maksuerätaulukko		

B. Tekniset asiakirjat

Asiakirjan nimi	Liite nro	Päiväys
Työselostukset ja vastaavat		
Sopimuspiirustukset		

6 TILAAJAN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS

- Lupien hankkiminen

Tilaaaja hankkii rakennusluvan kohteelle.
- Viite YSE 8 §
- Suunnitelmien toimittaminen

Hankkeella on käytössään sähköinen projektipankki. Projektipankkioikeuksia hallinnoi tilaaja tai rakennuttaja.
- Viite YSE 8 §

Tilaaaja vastaa suunnitelmista, mutta urakoitsijan on vahvistanut suunnitelmien toteutuskelpoisuuden selonottoneuvottelussa. Tilaaja vastaa viranomaisten mahdollisesti vaatimista muutoksista suunnitelmiin.
- Tilaaajan teettämät muut työt ja hankinnat
- Viite YSE 7 § ja 8 §

Urakkasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Asiakirjan lataaja: Mestaritoiminta Oy 6.5.2026. Asiakirjapohjan tai sen osien kopiointi tai muuntelu on kielletty.

7 LAADUNVARMISTUS

Viite YSE 9 §

Urakkasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Viite YSE 10 §

8 URAKKA-AIKA

Viite YSE 17 §

9 VIIVÄSTYSSAKKO

Viite YSE 18 §

Urakkasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

10 TAKUUAIKA

Viite YSE 29 §

Takuuaika on rakennuskohteen vastaanottotarkastuksesta lukien 24 kuukautta. Kohteen tulee olla täysin valmis sekä virheet puutteet ja keskeneräisyydet poistettu käyttöönottoa varten kohdan 8 mukaisesti. Takuuaika lasketaan hyväksytystä vastaanotosta alkaen.

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

Takuuaikana korjatuille tai uusituille osille tulee antaa vastaavan pituiset takuuajat (24 kk) samoin ehdoin ja edellytyksin kuin alkuperäisellekin työlle ja materiaaleille.

Urakoitsijan tulee hankkia ja luovuttaa tilaajalle kaikki urakkaan sisältyviin rakennusosiin, materiaaleihin, tuotteisiin, laitteisiin, järjestelmiin ja aliurakoihin liittyvät valmistaja-, materiaali-, järjestelmä- ja muut erillistakuut siltä osin kuin niiden takuuaja ylittää urakkasopimuksen mukaisen yleisen takuuajan ja tällaisia pidennettyjä takuita on saatavissa ilman lisäkustannusta. Tällaiset takuut tulee asettaa tilaajan nimiin tai siirtää tilaajalle viimeistään vastaanoton yhteydessä.

Mikäli urakoitsija ei kirjallisesta pyynnöstä huolimatta huolehdi urakkasopimukseen kirjatuista velvoitteistaan, on Tilaaajalla oikeus teettää työt itse ja laskuttaa urakoitsijaa 14 päivän kuluttua kirjallisesta huomautuksesta / reklamaatiosta tai vaihtoehtoisesti pidättää kustannukset vakuuksista.

Takuuajan seuranta toteutetaan Tilaaajan käytössä olevaan kiinteistöhallintajärjestelmään. Tällä hetkellä käytössä on Granlund Oy:n kiinteistöjohtamisen Granlund Manager -järjestelmä. Urakoitsija on velvoitettu käsittelemään takuuajan seurantaan liittyvien käyttöpäiväkirjamerkinnot Granlund Manager -järjestelmässä. Vasteaikatavoite käyttöpäiväkirjamerkinnot käsittelyyn ottamiselle on kiireettömissä töissä 2 viikkoa ja akuuteissa töissä välittömästi.

Akuutit työt ovat lähtökohtaisesti ne työt, jotka vaikuttavat turvallisuuteen, voivat aiheuttaa lisävahinkoa rakennukselle/järjestelmille tai ne vaikuttavat huonontavasti rakennuksen käyttäjien toimintaan. Tilaaaja on oikeutettu korjaamaan virheet urakoitsijan kustannuksella, mikäli urakoitsija ei vasteaikojen sisällä edistä virheiden korjauksia.

Urakoitsija osoittaa hankkeelle takuuajan koordinaattorin. Koordinaattori osallistuu takuuajan käyttäjäfoorumeihin, joita pidetään kokotakuuajan ajan. Aluksi foorumeita pidetään 2 viikon välein (arvio 6 kk ajan) ja myöhemmin 1 kuukauden välein.

11 VAKUUKSET

Urakoitsijan vakuudet

Viite YSE 36 §

Vakuudet tulee antaa seuraavasti:

- Työaikainen vakuus laskettuna arvonlisäverottomasta urakkahinnasta 10 % ja sen tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta yli rakennusajan. Vakuus tulee luovuttaa 14 päivän kuluessa sopimuksen allekirjoituksesta.
- Takuuajan vakuus laskettuna lopullisesta (sis. hyväksytyt lisä- ja muutostyöt) arvonlisäverottomasta urakkahinnasta 2 % ja sen tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta yli takuuajan (27 kk). Vakuuden tulee kattaa hyväksytyt lisä- ja muutostyöt.

Ulkomaisen vakuuden antajaksi hyväksytään vain sellainen yhteisö, jolla on valtuutettu edustaja Suomessa. Vakuussitoumuksen tulee olla suomenkielinen.

Mikäli työn valmistuminen jostain syystä siirtyy, on työaikaisen vakuuden voimassaoloaikaa vastaavasti jatkettava.

Urakoitsijat ovat velvollisia huolehtimaan siitä, että urakoitsijoiden omat ja urakoitsijoiden alihankkijoiden takuut ja vastuut eivät vapaudu sitoumuksistaan ennen kuin sopimuspuolten väliset suhteet on täysin selvitetty sekä kohde on kokonaisuudessaan täysin sopimuksen mukaisessa kunnossa kaikilta osin.

Tilaaajan vakuudet

Viite YSE 37 §

Tilaaaja ei aseta vakuutta.

12 VAKUUTUKSET

Viite YSE 38 §

Päätoteuttaja ottaa rakennuskohteelle YSE 38 §:n mukaisen rakennustyövakuutuksen koko rakennustyön osalta.

Urakoitsijoilla tulee olla kaikki työnantaja-asemansa edellyttämät ja tarpeelliset vakuutukset. Urakoitsijoiden tulee vakuuttaa työntekijänsä, työvälineensä, koneensa, laitteensa, materiaalisensa, tarveaineensa ja kaikki väliaikaiset työmaarakennuksensa, sekä varastonsa.

Jokaisella työmaalla toimivalla urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus, joka kattaa työn aikana kolmannelle osapuolelle aiheutetut vahingot. Urakoitsijat vastaavat kaikista oman toimintansa aiheuttamista vahingoista ja selvittämisestä aiheutuneista kuluista, myös tilaaajan sekä rakennuttajan kuluista. Lisäksi urakoitsijoiden vastuuvakuutukset tulee kattaa vakuutusehtojen, vakuutusmäärien ja omavastuun puitteissa vastuuvahingot myös siinä tapauksessa, että korvausvaatimus vahingosta on osoitettu työn tilaajalle.

13 URAKKAHINTA

Viite YSE 39 §

14 URAKKAHINNAN MAKSAMINEN

Viite YSE 40 §

Maksut suoritetaan urakkasopimukseen sidotun maksuerätaulukon mukaisesti. Sopimukseen perustuvien laskujen maksuaika on 21 vrk netto. Sopimukseen perustuvat maksuerät ovat laskutuskelpoiset, kun lasku on esitetty tilaaajan valvojalle, työvaihe on todettu tehdyksi ja ne on hyväksytetty rakennuttajan projektipäälliköllä.

Viivästyskorko on korkolain mukainen. Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästymisestä on vastuussa urakoitsija. Viimeinen maksuerä on maksukelpoinen, kun työ on hyväksytty vastaanotettu, viat ja puutteet korjattu, käytönopastus tehty, loppudokumentit luovutettu, takuuaikainen vakuus asetettu ja taloudellinen loppuselvitys pidetty.

15 HINTASIDONNAISUUDET

Viite YSE 48 §

Urakkahinta on kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta.

Viite YSE 49 §

16 SUUNNITELMIEN MUUTTAMISEN VAIKUTUS URAKKAHINTAAN

Viite YSE 44 §

Urakkasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Viite YSE 47 §

17 OMISTUSOIKEUS

Viite YSE 51 §, 52 §, 53 §

Urakkasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

18 LISÄ- JA MUUTOSTÖIDEN TILAAMINEN

Viite YSE 59 §

Urakkasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Viite YSE 46 §, 59 §

Viite YSE 59 § 4.

19 VALVONTA

Viite YSE 59 §

Urakkasopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Viite YSE 60 §

20 TYÖNJOHTO

Viite YSE 56 § 1.

Urakoitsijalla tulee olla kohteessa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä vastaava työnjohtaja, jolla on tarjouspyynnössä edellytetty koulutus ja kokemus.

Viite YSE 56 § 2.

Vastaavan työnjohtajan tulee osallistua hankkeen toteutukseen kokoaikaisesti ja hänen työpanoksensa tulee olla hankkeen käytettävissä 100 % työajasta, ellei tilaajan kanssa erikseen toisin sovita.

Vastaava työnjohtaja vastaa työnsuorituksesta, työmaan johtamisesta sekä rakennusviranomaisasioista.

21 TYÖSUOJELU

Viite YSE 57 §

Tilaaja luovuttaa hallussaan olevat rakennushankkeen ominaisuuksista ja luonteesta aiheutuvat turvallisuustiedot urakoitsijalle, joka laatii lain edellyttämät asiakirjat (työturvallisuusasiakirjat) rakennustyön suunnittelua ja toteutusta varten.

22 YHTEISET TOIMITUKSET

Viite YSE 66 §

Työmaalla pidetään viranomaisten edellyttämä aloituskokous sekä vaaditut katselmukset. Työmaakokoukset pidetään sovittuina aikoina noin kerran kuukaudessa. Kokouksessa käsitellään kaikki työmaa-asiat, jotka on esitetty osapuolille riittävän ajoissa niiden ennakkokäsittelyä varten.

23 MUUT SOPIMUSASIAIT / ERITYISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Työaika kohteessa on melua aiheuttavien töiden osalta arkipäivisin (maanantai - perjantai) klo 7.00 - 18.00. Mikäli tästä halutaan merkittävästi poiketa, asia on otettava esille hankinnan aikana tai työmaakokouksissa. Työpäiviä eivät ole pyhäpäivät eivätkä rakennusalan työehtosopimuksen mukaiset vapaapäivät.

24 RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN

Viite YSE 92 § Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Mikäli yhteisymmärrystä ei saavuteta, riitaisuudet jätetään Tilaajan kotipaikkakunnan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samasanaista kappaletta, toinen tilaajalle ja toinen urakoitsijalle.

- Paikka
- Allekirjoitukset
- Tilaaja
- Urakoitsija
- Todistajat
- Liitteitä ☐