

# SOPIMUS KIINTEISTÖJEN YKSILÖIMÄTTÖMISTÄ RAKENNUSTEKNISISTÄ KORJAUS- JA MUUTOSTÖIDEN HANKINNASTA

## 1. SOPIMUKSEN OSAPUOLET

Tilaaaja:  
Salon seudun koulutuskuntayhtymä (jäljempänä Tilaaaja)  
Taitajankatu 6  
24240 Salo  
Y-tunnus 0139545-4

Toimittaja:  
XX (jäljempänä Urakoitsija)  
xx  
xx  
Y-tunnus: xx

Tilaaajan yhteyshenkilö sopimusasioissa:  
Olli-Pekka Juhantila, 044 7704 200, [olli-pekka.juhantila@sskky.fi](mailto:olli-pekka.juhantila@sskky.fi)  
Marko Mäkelä, 044 7704 215, [marko.makela@sskky.fi](mailto:marko.makela@sskky.fi)

Urakoitsijan yhteyshenkilö sopimusasioissa: xxx, puh. 000000, sähköposti:  
xxx

Yhteyshenkilöiden tehtävänä on seurata ja valvoa sopimuksen toteutumista ja tiedottaa siitä oman organisaationsa sisällä ja toiselle sopijaosapuolelle. Yhteyshenkilön vaihtumisesta on heti ilmoitettava toisen sopijaosapuolen yhteyshenkilölle.

## 2. SOPIMUKSEN KOHDE JA TAVOITTEET

Tilaaaja on oikeutettu hankkimaan tämän sopimuksen mukaisia kiinteistöjen yksilöimättömiä rakennusteknisiä korjaus- ja muutostöitä tämän sopimuksen ja sen liitteiden mukaisesti.

Kiinteistöihin kohdistuvat korjaushankkeet ovat pääsääntöisesti olemassa olevien tilojen korjaus-, kunnossapito- ja muutostöitä. Hankkeet ovat sisällöltään, kooltaan ja kustannuksiltaan erityyppisiä. Kustakin erillisestä hankkeesta tehdään erillinen pienurakkasopimus. Hankekohtaiset tavoitteet määritellään kussakin hankkeessa erikseen yhdessä tilaaajan, suunnittelijan ja urakoitsijan kanssa.

Tämä sopimus ei tuota Urakoitsijalle yksinoikeutta kiinteistöjen yksilöimättömien rakennusteknisten korjaus- ja muutostöiden toimitukseen. Tilaaaja pidättää oikeuden perusteluista syistä kilpailuttaa erillisiä urakoita ja tehdä vähäisessä määrin tilauksia kolmannelta osapuolelta.

### **3. SOPIMUSKAUSI**

Kiinteistöjen yksilöimättömistä rakennusteknisistä korjaus- ja muutostöistä solmittava puitesopimus yhden vuoden ajalle, ja se alkaa siitä, kun sopimus allekirjoitetaan. Tilaaja varaa oikeuden jatkaa sopimusta kolmella (1+1+1) yhden optiovuoden mittaisella jatkokaudella sopimuskauden päättymisestä lukien. Option käytöstä ei tehdä uutta erillistä sopimusta. Sopimusta voidaan täydentää optioiden osalta liitteillä.

Tilaaja ilmoittaa option käyttämisestä viimeistään kaksi (2) kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä. Ellei optio-oikeutta käytetä, sopimus päättyy ilman erillistä irtisanomista.

Hankkeet toteutetaan tilaajan päättämän aikataulun mukaisesti, jolloin hankkeet eivät välttämättä jakaudu tasaisesti sopimuskauden ajalle.

### **4. URAKOITSIJAN SUORITUSVELVOLLISUUS**

#### **4.1. Pääsuoritusvelvollisuus**

Urakoitsija sitoutuu suorittamaan erikseen sovittavien pieninvestointi- ja kunnossapitohankkeiden rakennusteknisten- sekä LVIS- ja maanrakennustöiden urakat.

Urakoitsija sitoutuu toimimaan päätoteuttajana sopimuksen mukaisissa sovituissa rakentamiskohteissa. Päätoteuttaja ilmoittaa kuukausittain kaikki työmaakohtaiset työntekijätiedot verottajalle.

Työmaan pääurakoinnista, johtovelvollisuuksista, työnjohdosta, työturvallisuudesta ja työmaapalveluista vastaa rakennusteknisten töiden urakoitsija, ellei muuta erikseen sovitua. Kohteeseen nimettyä pääurakoitsijaa ja työmaapalveluista vastaavaa urakoitsijaa koskevat YSE:n ja VNp 629/94 mukaiset velvoitteet. Työympäristön siisteyteen ja työturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

#### **4.2. Sivu-urakoiden alistaminen**

Erikseen nimetyissä kohteissa tilaaja voi tehdä sivu-urakkasopimuksia, jotka alistetaan pääurakkaan erillisellä tilaajan, pääurakoitsijan ja sivu-urakoitsijoiden allekirjoittamalla alistamissopimuksella.

### **5. SUORITUSTAPA**

#### **5.1. Yleistä**

Rakennustyöt suoritetaan yleisten laatuvaatimusten RYL sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Rakentamisessa noudatetaan seuraavia määräyksiä ja ohjeita: Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, Valtioneuvoston päätös rakennustyön turvallisuudesta, yleiset standardit ja ohjeet. Lisäksi noudatetaan julkista rakentamista koskevia lakeja, määräyksiä ja ohjeita.

## 5.2. Taloudellinen suoritustapa

Urakoitsijan tulee tehdä suorituksensa huolellisesti ja taloudellisesti. Hyvän taloudellisen tuloksen aikaansaamiseksi urakoitsijan tulee: sopia hankekohtaisesti urakkasuorituksesta ja siihen liittyvien hankintojen toteuttamisesta riittävän yksityiskohtaisesti.

## 5.3. Kustannusseuranta

Urakoitsija luovuttaa tilaajalle erikseen sovittavista kohteista kustannusennusteen ennen työn aloittamista. Urakoitsijan tulee antaa kustannusseurantaa varten rakennuttajalle hankekohtaisesti ohjeistettu, tarvittava laskutuserittely.

## 5.4. Aikataulu ja resurssit

Hankkeet toteutetaan tilaajan päättämänä ajankohtana. Isommat hankkeet pyritään ajoittamaan oppilaitoksen loma-aikoihin: viikko 8, viikko 42 sekä kesän loma-ajalle kesä- ja heinäkuulle. Urakoitsija laatii ja hyväksyttää tilaajalla hankkeesta aina aikataulun ja resurssisuunnitelman.

## 5.5. Aliurakkasopimukset

Urakoitsijan tulee tehdä aliurakkasopimukset niistä suorituksista, jotka hankkeen kokonaiskustannusten kannalta on edullisinta teettää aliurakkana. Alihankkijoiden kilpailuttamisesta päätetään yhdessä tilaajan kanssa. Urakoitsijan vastuulla on kilpailuttaa aliurakat hankinnan koosta riippuen sekä esittää tilaajan hyväksyttäväksi merkittävimmät aliurakoitsijat sopimushintoineen hyvissä ajoin ennen ao. sopimuksen tekemistä.

Urakoitsijan tulee aliurakoitsijoiden osalta tarkistaa rekisteritiedot ja selvitykset verojen ja maksujen suorittamisesta ja esittää selvitykset tilaajalle.

## 5.6. Hankinnat

Urakoitsijan tulee

- kilpailuttaa materiaalihankinnat
- esittää tilaajan hyväksyttäväksi merkittävimmät materiaalityöntekijät sopimushintoineen vähintään 2 viikkoa ennen ao. sopimuksen tekemistä.
- urakoitsija on velvollinen käyttämään tilaajan hankkimia materiaaleja (SSKKY:n omat sopimustoimittajat) mikäli tilaaja niin vaatii.

## 5.7. Rakennusvälineiden hankinta

Mikäli urakka-aikana tarvitsee vuokrata erikoislaitteistoa ja -välineitä, vuokraus sovitaan urakoitsijan pyytämien tarjousten perusteella.

## **6. TAKUUVASTUUT, VAKUUEDET JA VAKUUTUKSET**

### **6.1. Takuu**

Takuuaika on 24 kuukautta. Takuuaika alkaa urakan hyväksytystä vastaanotosta ja on riippumaton puitesopimuksen voimassaolosta.

Urakoitsija on velvollinen suorittamaan takuuaikana ilmenevien virheiden ja puutteiden korjaustyön omalla kustannuksellaan.

Mikäli takuuaikana ilmennyt virhe tai puute on aiheutunut urakoitsijasta riippumattomasta syystä, tilaaja maksaa virheen tai puutteen korjaamisesta urakoitsijalle aikaveloituspalkkion sekä korvaukset materiaaleista.

### **6.2. Rakennus- ja takuuajan vakuus**

Kohteesta riippuen voidaan vaatia rakennusaikaista ja / tai takuuajan vakuutta.

### **6.3. Vakuutukset**

Urakoitsija ottaa työkohteelle erikseen niin sovittaessa rakennustyövakuutukset. Vakuutusmäärät sovitaan erikseen töiden laajuuden mukaan.

Vastuunsa täyttämiseksi urakoitsijalla on oltava toiminnan vastuuvakuutus, joka on suuruudeltaan vähintään 500 000 euroa.

## **7. DOKUMENTOINTI**

Rakennuksissa on käytössä huoltokirja. Tilaajan nimeämä huoltokirjavastaava ylläpitää ja päivittää huoltokirjaa tehtyjen korjaus- ja kunnossapitotöiden perusteella. Urakoitsija tekee huoltokirjaan kiinteistöjen huoltokirjan laadinta-ohjeessa (RT 18-10713) rakentajalle nimetyt tehtävät.

## **8. LUVAT, TIETOJEN ANTAMINEN, ARKISTOINTI JA SALASSAPITO**

### **8.1. Luvat ja katselmukset**

Tilaaja hankkii tarvittaessa viranomaisten luvat rakennuskohteen rakentamiseen, purkamiseen tai muuhun luvanvaraiseen toimenpiteeseen ja vastaa niiden aiheuttamista kustannuksista.

Urakoitsija on velvollinen huolehtimaan siitä, että työsuorituksiin liittyvät katselmukset ja tarkastukset, jotka säädösten tai viranomais määräysten mukaan on toimitettava, tulevat pidetyiksi. Tilaaja vastaa katselmusten ja tarkastusten kustannuksista.

### **8.2. Tietojen antaminen**

Tilaaja luovuttaa urakoitsijan käyttöön tehtäväkohtaisesti tarvittavat tiedot. Urakoitsijan tilaajalta saamat asiakirjat ovat luottamuksellisia ja tilaajan omaisuutta. Tiedottamisesta on sovittava tilaajan kanssa.

### **8.3. Arkistointi ja salassapito**

Urakoitsija noudattaa asiakirjojen arkistoinnissa, säilyttämisessä ja hävittämisessä Salon seudun koulutuskuntayhtymän antamia ohjeita ja arkistointiperiaatteita.

Sopimuksen päättyessä urakoitsija luovuttaa tilaajalle hallinnassaan olevat asiakirjat (sekä sopimuksen alussa luovutetut, että sopimuksen aikana syntyneet).

### **8.4. Turvallisuus selvitykset**

Turvatoimenpiteistä johtuen on toimeksi saaneen urakoitsijan annettava tilaajan käyttöön tilaajan niin pyytäessä, hankkeissa mukana olevien henkilöiden kaikki henkilötiedot taustojen tarkistamista varten. Taustojen tarkistamista varten on saatava selvitettävän henkilön kirjallinen lupa turvallisuus selvityksen tekemiselle. Tilaajalla on oikeus olla hyväksymättä hankkeeseen henkilöä, mikäli hänet on todettu sopimattomaksi turvallisuus selvitysten jälkeen tai mikäli hän ei ole antanut lupaa taustatietojensa tarkistamiseen.

## **9. SOPIMUSASIAKIRJAT JA SOPIMUSEHDOT**

### **9.1. Sopimusasiakirjat ja niiden pätevyysjärjestys**

Sopimuksessa tilaajana tulee olemaan Salon seudun koulutuskuntayhtymä.

Rakentamisessa noudatetaan seuraavia asiakirjoja:

- a) puitesopimus
- b) hankintapäätös
- c) mahdollinen neuvottelupöytäkirja
- d) tarjouspyyntöasiakirjat
- e) Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998
- f) tarjous
- g) muut asiakirjat sopimuksen mukaisesti.

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on luettelon mukainen.

### **9.2. Sopimuksen purkaminen**

Tilaajan purkaessa urakkasopimuksen menetellään YSE 1998 mukaisesti. Korvausta vahingosta tai menetyksistä ei makseta, vaan maksetaan vain toteutuneesta ja hyväksytystä työstä.

### **9.3. Maksettavat palkkiot ja korvaukset**

Tilaaja maksaa sopimuksen mukaisten töiden tekemisestä urakoitsijalle seuraavat palkkiot ja korvaukset:

### **9.3.1. Aikaveloituspalkkio**

Palkkiomuoto on aikaveloituspalkkio. Tuntiveloitushinnat urakoitsija on ilmoittanut työntekijäryhmittäin tarjouksessaan. Hinnat ovat kiinteät ensimmäisen vuoden osalta.

Tuntiveloitushinnat sisältävät kaikki kulut: työpalkat, sosiaalikulut, lomakorvaukset, työkalukorvaukset, työnjohto ja muut kiinteät kustannukset sekä mahdolliset matkakustannukset ja päivärahat. Ammattimiehelle kuuluvat tavanomaiset käsityökalut, (kuten akkuporakone tarvikkeineen, kasisirkkeli, jatkojohdot ja jne.) sekä huonetilassa työskenneltäessä tarvittavat työpukit / -telineet (< 3000 mm) sisältyvät tuntiveloitushintaan kuin myös työntekijän normaalissa korjaustyössä tarvitsemat henkilökohtaiset suojavarusteet ja -tarvikkeet.

Korjaus-, muutos- ja kunnossapitotöihin liittyvän toimistohenkilökunnan tms. henkilön työt tulee sisältyvät em. tuntiveloitushintoihin, eikä niitä erikseen veloiteta.

Tuntiveloitushinnan mukaista palkkiota maksetaan vain työkohteessa käytetyistä tunteista; työmatkan mahdolliset kustannukset tulee sisällyttää tarjouspyynnössä annettuun tuntiveloitushintoihin.

Laskutettaessa veloitushinnat tulee olla eriteltynä henkilöittäin, hankkeittain ja rakennuksittain. Urakoitsija on velvollinen toimittamaan tehdystä työstä viikoittain eriteltyt tuntilistat. Töiden laskutusväli on noin kuukausi.

### **9.3.2. Työnjohdon kustannukset**

Suunnitelmien mukaisen työn tavaranhankinta ja normaali työn johtaminen ja organisointi sisältyvät rakennusmiesten ja ammattimiesten tuntiveloitukseen.

### **9.3.3. Rakennusaineet ja -tarvikkeet**

Rakennusaineiden ja -tarvikkeiden hankintahinnat lisättynä 12 %:n yleiskustannuslisällä, joka maksetaan urakoitsijan hankintahinnan mukaan. Kassa-alennus jää urakoitsijalle. Tositteet tulee liittää laskun liitteeksi niin, että laskussa esiintyy ainoastaan hanke- / projektikohtaiset ostot esim. kuukausittain. Laskutusväli on noin kuukausi. Isot hankinnat voidaan laskuttaa erikseen.

### **9.3.4. Alihankinnat**

Alihankinnat maksetaan urakoitsijan saaman tarjouksen / laskutuksen mukaisesti lisättynä yleiskustannuslisällä 6 %. Kassa-alennukset jäävät urakoitsijan hyödyksi. Alihankintamenettely sovitaan tarvittaessa hankekohtaisesti.

### **9.3.5. Rakennusvälinekustannukset**

Rakennusvälinekustannukset korvataan vuokraamon vuokrahinnan mukaan lisättynä yleiskustannuslisällä, joka on 6 %. Vuokrat maksetaan urakoitsijan hankkimien vuokratarjousten perusteella. Urakoitsijan omistamista työmaarakennuksista, koneista, laitteista ym. maksetaan erikseen sovittavien veloituserusteisen mukaiset vuokrat ja korvaukset. Koneiden ja laitteiden kuljetuskustannukset sekä pystytys- ja purkamiskustannukset korvataan kulujen mukaan.

### 9.3.6. Muut kulut

Työmaan veden, sähkön ja lämmön kustantaa tilaaja.

Tilaaja korvaa jätekustannukset urakoitsijalle tositteita vastaan.

Piirustusten ja urakkalaskentaan liittyvien asiapapereiden sekä muiden erikseen sovittavien asiapapereiden kopiointi teetetään tilaajan hyväksymällä kopiointilaitoksella tilaajan laskuun.

### 9.4. Matkakustannukset ja päivärahat

Työmatkakustannuksia ja päivärahoja ei korvata erikseen, vaan ne on sisällytettävä tarjouksessa annettuun tuntiveloitushintaan.

### 9.5. Rakentamisilmoitukset - urakka- ja työntekijätiedot verottajalle

Urakoitsija toimii päätoteuttajana sovituissa rakentamiskohteissa. Urakoitsija antaa verottajalle rakentamiseen liittyvän tiedonantovelvollisuuden mukaiset päätoteuttajan ilmoitukset voimassaolevien määräysten ja verottajan ohjeiden mukaisesti. Urakoitsija on velvollinen selvittämään verottajan ajantasaiset ohjeet ja määräykset.

Päätoteuttajana sovituissa rakentamiskohteissa toimimisesta aiheutuneet verottajalle annettavien ilmoitusten kustannukset sisältyvät rakennusmiesten ja ammattimiesten tuntiveloitukseen.

### 9.6. Maksuliikenne ja viivästyskorko

Salon seudun koulutuskuntayhtymälle osoitetut laskut maksetaan 21 vuorokauden kuluuttua siitä, kun rakennuttaja, joka tarkastaa laskut, on todennut ne maksukelpoisiksi. Viivästyskorko on korkolain mukainen.

### 9.7. Laskutustiedot

Salon seudun koulutuskuntayhtymä vastaanottaa **pääsääntöisesti laskut sähköisessä muodossa.**

**Verkkolaskusoitteemme on:** Salon seudun koulutuskuntayhtymä (Y-tunnus 0139545-4), OVT-tunnus 003701395454, Operaattorimme on CGI, OVT-tunnus 003703575029

#### **Käännetty arvonlisäverovelvollisuus**

Salon seudun koulutuskuntayhtymä (Y-tunnus 0139545-4) on arvonlisäverolain 8 c §:n tarkoittama rakentamispalveluja muutoin kuin satunnaisesti myyvä yhteisö. Tästä seuraa, että kaikkiin Salon seudun koulutuskuntayhtymän ostamiin arvonlisäverolaissa määriteltäviin rakentamispalveluihin **sovelletaan käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta.**

Laskun tulee sisältää yleiset laskumerkinnät. Laskuun ei kuitenkaan merkitä verokantaa eikä siihen sisällytetä veron määrää. Arvonlisäverolaki edellyttää kuitenkin, että käännettyä arvonlisäverovelvollisuutta sovellettaessa laskuun kirjoitetaan verottomuuden peruste. Lausekkeena tämä voi olla laskussa esimerkiksi:

"Arvonlisäverolain 8 c §. Myynnistä arvonlisäverovelvollinen on ostaja"

Laskussa tulee lisäksi olla sekä myyjän että ostajan Y -tunnus

### **9.8. Veloitusperusteiden tarkistaminen**

Sopimuksen ensimmäiselle vuodelle yksikköhinnat ovat kiinteät. Optioneuvotteluiden yhteydessä suoritetaan tarvittaessa veloitusperusteiden tarkistamistoimenpiteet. Mahdollisista hinnankorotuksista (noudatettavan työehtosopimuksen mukaiset palkkojen muutokset, mahdolliset työn sivukulujen muutokset) on ilmoitettava vähintään kolme kuukautta ennen sopimuskauden päättymistä.

## **10. SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN**

Sopimusta ei saa siirtää kolmannelle osapuolelle ilman toiselta osapuolelta etukäteen saatua kirjallista lupaa. Sopijaosapuolen mahdollinen sulautuminen kolmannen osapuolen kanssa ei vaikuta sopimuksen voimassaoloon tai ehtoihin. Sopijaosapuolia koskeva OYL 14a:5:n mukainen jakautuminen ei vaikuta sopimuksen voimassaoloon, vaan sopimus siirtyy sellaisenaan uuden yhtiön vastattavaksi. Tilaaajalla on kuitenkin jakautumisen yhteydessä halutessaan oikeus irtisanoa sopimus 4 kk:n irtisanomisaikaa noudattaen. Sopijaosapuolet sitoutuvat tiedottamaan toiselle sopijaosapuolelle hyvissä ajoin mahdollisista sulautumis- ja jakautumissuunnitelmistaan.

## **11. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN**

Mahdolliset erimielisyydet pyritään ratkaisemaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluihin. Ne erimielisyydet, joita ei neuvotteluteitse saada sovittua, jätetään Varsinais-Suomen käräjäoikeuden ratkaistaviksi.

## **12. SOPIMUKSEN MUUTOKSET**

Sopimusosapuolet voivat muuttaa tätä sopimusta vain kirjallisesti, muut muutokset ovat mitättömiä. Muutokset tulevat voimaan, kun molemmat sopimusosapuolet ovat ne asianmukaisesti hyväksyneet ja allekirjoittaneet sopimusosapuolten toimivaltaisten edustajien toimesta.

## **13. SOPIMUKSEN PURKAMINEN**

Kuten Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa YSE 1998.

Toimittaja sitoutuu sopimuksen päättyessä luovuttamaan sopimukseen liittyvän kaiken materiaalin/aineiston sekä avustamaan Tilaaajaa sopimuksen kohteen siirtämisessä uudelle toimittajalle siten, että sopimuksen vastaanottava taho pystyy saumattomasti jatkamaan palvelun tuottamista.

## **14. SALASSAPITOVELVOLLISUUS JA TIETOSUOJA**

Tilaaaja noudattaa toiminnassaan aina lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta. Toimittaja huolehtii siitä, että sen henkilökunta noudattaa tämän sopimuksen piiriin



kuuluviassa asioissa lakia viranomaisten toiminnan julkisuudesta (22-23 §) ja voimassa olevia salassapidosta ja tietosuojasta annettuja säännöksiä ja määräyksiä.

Sopijaosapuolet sitoutuvat pitämään luottamuksellisina toisiltaan saamansa aineistot ja tiedot, jotka on merkitty luottamuksellisiksi tai jotka on sellaisiksi ymmärrettävä, sekä olemaan käyttämättä niitä muihin kuin sopimuksen mukaisiin tarkoituksiin. Salassapitovelvollisuus ei kuitenkaan koske aineistoa ja tietoa, (a) joka on yleisesti saatavilla taikka muuten julkista tai (b) jonka sopijaosapuoli on saanut kolmannelta osapuolelta ilman salassapitovelvollisuutta tai (c) joka oli vastaanottavan sopijaosapuolen hallussa ilman niitä koskevaa salassapitovelvollisuutta ennen niiden saamista toiselta sopijaosapuolelta tai (d) jonka sopijaosapuoli on itsenäisesti kehittänyt hyödyntämättä toiselta sopijaosapuolelta saamaansa aineistoa tai tietoa.

Mikäli on epäselvää, onko jokin sopijaosapuolten tietoonsa saama seikka luottamuksellinen, on tieto katsottava luottamukselliseksi. Salassapitovelvollisuus pysyy voimassa myös tämän sopimuksen päätyttyä. Salassapitovelvollisuuden rikkomisenä ei pidetä viranomaisten velvoittavan määräyksen vuoksi tapahtuvaa tietojen luovuttamista viranomaisille tai muulle taholle.

## 15. SOPIMUSKAPPALEET

Tätä sopimus on tehty kahtena samanlaisena kappaleena, yksi molemmille sopijaosapuolille.

Salossa \_\_\_\_/\_\_\_\_ 2019

Salon seudun koulutuskuntayhtymä

NN urakoitsija

\_\_\_\_\_  
Olli-Pekka Juhantila  
Koulutuskuntayhtymän johtaja

\_\_\_\_\_  
xxx  
xxx