

Tilaaja:
Pohjois-Pohjanmaan Hyvinvointialue (POHDE)
PL 10
90029 POHDE

Hanke:
OYS, Peltola, Psykiatrian väistö

Urakoitsija:
XX
XX
XX

URAKKASOPIMUS LUONNOS

KVR-URAKKA

1. PERUSTIEDOT

Hanke: OYS, Peltola, Psykiatrian väistö

Rakennuskohde: OYS, Peltola, Psykiatrian väistö

Urakkasopimus: KVR-urakka

Urakkamuoto: KVR-urakka

2. SOPIJAPUOLET

Tilaaaja (=rakennuttaja): Pohjois-Pohjanmaan Hyvinvointialue (POHDE)
PL 10
90029 POHDE

Tilaaajan edustajat:

Sopimusasioissa:

Liisa Harmoinen

050 467 0013

liisa.harmoinen@pohde.fi

Työsuoritukseen liittyvissä asioissa:

Liisa Harmoinen

050 467 0013

liisa.harmoinen@pohde.fi

KVR-urakoitsija: XX
XX
XX

Urakoitsijan edustajat:

Sopimusasioissa:

XX

XX

Työsuoritukseen liittyvissä asioissa:

XX

XX

Vastaava työnjohtaja (YSE 56 §):

XX

3. MUUT OSAPUOLET

Rakennuttajakonsultti: A-Insinöörit Rakennuttaminen Oy

Alasintie 10
90400 OULU

Ville Kyyhkynen
+358406630204
ville.kyyhkynen@ains.fi

Valvojat (YSE 60 §):	Rakennustyön valvoja:	xxxxxx
	LVIA-töiden valvoja	xxxxxx
	Sähkötöiden valvoja	xxxxxx
	Kosteudenhallinta-	
	koordinaattori	xxxxxx
	Turvallisuuskoordinaattori	xxxxxx
	Puhtaudenhallintakoordinaattori	xxxxxx

Pääurakoitsija: KVR-urakoitsija

**Päätoteuttaja ja työmaan
johtovelvollisuuksista**

vastaava: KVR-urakoitsija

Työmaapalveluista

vastaava: KVR-urakoitsija

Alistetut sivu-urakat: Ei ole.

**Tilaajan hankinnat ja
erillisurakat:**

Urakkaohjelman kohdan 4.5 mukaisesti.

4. SOPIMUSEHDOT JA KÄSITTEISTÖ

Tässä urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 urakkasopimuksessa ja urakkaohjelmassa esitetyin poikkeuksin. Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista käytetään jäljempänä nimitystä YSE. Tässä urakkasopimuksessa käytetään ensisijaisesti rakennusurakan yleisten sopimusehtojen YSE 1998, RT 16 - 10660 mukaista nimitystä ja toissijaisesti muita julkaistuja ja rakennusalalla yleisesti käytössä olevia nimityksiä.

5. URAKOITSIJAN SUORITUSVELVOLLISUUS (YSE 1 §, 2 §)

**Pääsuoritus-
velvollisuus:**

Urakoitsijan pääsuoritusvelvoitteeseen kuuluvat OYS, Peltola, Psykiatrian väistö - hankkeen kaikki rakennus- ja LVISA-työt suunniteltuihin sekä suunnittelu- ja rakennustyössä tarvittavat luvat siten, että kohde voidaan luovuttaa tilaajalle täysin valmiina urakka-asiakirjojen mukaisessa laajuudessa, laatu- ja muiden vaatimusten edellyttämässä tasossa, toimivuudessa ja kunnossa. Rakennuslupamaksusta vastaa Tilaaja.

Urakkaan kuuluvat myös pääurakoitsijan velvoitteet mukaan lukien työmaan johtovelvollisuudet sekä päätoteuttajan velvoitteet ja työmaapalveluista vastaavan urakoitsijan velvoitteet.

Urakoitsija vastaa vesi-, viemäri-, kaukolämpö-, sähkö sekä KTV-, data- ja puhelinliittymien hankkimisesta ja liittymäsopimuksien valmistelusta. Liittymismaksuista vastaa Tilaaaja.

Sivuvelvollisuudet: Sivuvervolllisuuksina urakkaan kuuluvat kaikki valmiin työtuloksen edellyttämät YSE 2§:n mukaiset toimenpiteet, joita ei erikseen urakka-asiakirjoissa ole mainittu kuuluvaksi tilaajan velvoitteisiin. Lisäksi sivuvervolllisuuksiin kuuluvat muissa urakka-asiakirjoissa urakoitsijalle osoitetut sivuvervolllisuudet.

Työmaapalvelut: Työmaapalveluista vastaa KVR-urakoitsija. Työmaapalvelut koskevat myös kohdassa 3 mainittuja sivu-urakoita sekä tilaajan hankintoja ja erillisurakoita.

6. SOPIMUSASIAKIRJAT (YSE 12 §, 13 §)

Urakan sisältö ja ehdot on kuvattu tässä sopimuksessa ja siihen liittyvissä jäljempänä luetelluissa asiakirjoissa ja piirustuksissa. Mikäli sopimusasiakirjojen sisällössä on ristiriitaisuuksia, määräytyy asiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys siten, että tämä sopimusteksti on pätevin ja muiden urakka-asiakirjojen pätevyys määräytyy seuraavan luettelon numerojärjestyksen mukaisesti:

Kohtaan A 13 "määrä- ja mittaluettelot" kuuluvat esimerkiksi ovi-, ikkuna-, valaisinluettelot ym. vastaavat luettelot riippumatta siitä, ovatko ne merkitty osaksi piirustussarjaa vai erillisiä asiakirjoja.

Urakka-asiakirjaluettelo:

Asiakirjan nimi	Liite nro	Päiväys
A. Kaupalliset asiakirjat:		
1. Mahdollinen neuvottelupöytäkirja	2	xx.xx.2026
2. Mahdolliset tarjouspyynnön täydennykset	3	xx.xx.2026
3. Tarjouspyyntö liitteineen	5	xx.xx.2026
4. Urakkaohjelma	6	xx.xx.2026
5. Suunnitteluohjelma	7	xx.xx.2026
6. Turvallisuusasiakirja	8	xx.xx.2026
7. Hankintarajaliite	9	xx.xx.2026
8. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, RT 16-10660 urakkaohjelmassa ja -sopimuksessa esitetyin poikkeuksin		
9. Maksuerätaulukko	11	xx.xx.2026
10. Urakoitsijan tarjous	12	xx.xx.2026

11. Tilaajavastuulain mukaiset viranomaistodistukset 13 xx.xx.2026

B. Tekniset asiakirjat:

Tarjouspyyntöasiakirjat

12. xx 15 xx.xx.20xx

13. xxxxx 16 xx.xx.20xx

14. jne

Suunnitelma-asiakirjat

15. xxxxx 17 xx.xx.20xx

16. jne

Lisäksi urakoitsijan tulee noudattaa yleisiä standardeja, työohjeita ja työselostuksia, jotka on osoitettu edellä luetelluissa asiakirjoissa sekä voimassa olevia hyvää rakennustapaa kuvaavia ohjeita, kuten Rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset RYL ja Maalaustöiden yleiset laatuvaatimukset MaalausRYL.

7. URAKKAHINTA (YSE 39 §)

Urakoitsijan suoritusta vastaan tilaaja maksaa urakkahinnan, joka on:

Kokonaisurakkahinta alv 0 %: xxxxxx €

Urakkahintaa ei sidota indeksiin.

Tilaaja **ei ole** arvonlisäverolain 8 c §:n 1 momentissa tarkoitettu rakentamispalveluja harjoittava elinkeinonharjoittaja eikä tilaajaan sovelleta käännettä verovelvollisuutta. Arvonlisäverolain 31 §:n 3 momentin 1 kohdassa tarkoitettuja rakentamispalveluita koskeviin laskuihin lisätään arvonlisävero.

8. TAKAISINOSTO- JA LEASING VUOKRA-AJAN SITOUUMUS

Hanke toteutetaan kiinteistöleasing-rahoituksella. Sovitun vuokra-ajan päättyessä on olemassa seuraavat vaihtoehtoiset toimintatavat:

- Tilaajalla on oikeus lunastaa kohteen omaksi maksamalla **rahoituksen jäännösarvon 15 %**, joka on urakkahinnasta xxx.xxx,xx €.
- Mikäli tilaaja ei käytä lunastusmahdollisuutta xxx kuukauden jälkeen, sitoutuu kohteen **urakoitsija lunastamaan kohteen rahoittajalta jäännösarvolla 15 %**, joka on urakkahinnasta xxx.xxx,xx € + alv

Mikäli tilaaja haluaa käyttää tai olla käyttämättä xxx kk vuokra-ajan jälkeen lunastusoikeuttaan, tulee sen ilmoittaa lunastuspäätöksestä KVR-urakoitsijalle kirjallisesti kaksitoista (12) kuukautta ennen vuokra-ajan päättymistä. Mikäli tilaaja ei ole tehnyt em. ilmoitusta säädetyssä määräajassa, KVR-urakoitsijan lunastusvelvollisuus raukeaa.

Mikäli KVR-urakoitsijan lunastusvelvollisuus toteutuu, sitoutuu KVR-urakoitsija siirtämään tilat tilaajan tontilta **viimeistään (3) kolmen kuukauden kuluessa leasingso-
pimuksen päättymisestä.**

Tilaaja vastaa rakennuksen lämpimänä pitämisestä ja vakuuttamisesta sen ajan, kun rakennukset ovat tontilla.

Tilaajalle ei aiheudu kustannuksia tai korvausvelvollisuutta tilojen poissiirrosta, jos urakoitsija lunastusvelvollisuus toteutuu.

Ennen KVR-urakoitsijan lunastusvelvoitetta suoritetaan rakennuksissa luovutuskat-
selmus. Mikäli rakennuksessa on havaittu väärin-/virheikäytön seurauksena korjatta-
vaa tulee Tilaaja omalla kustannuksella korjata ennen luovutusta.

KVR-urakoitsijan velvollisuus on opastaa rakennuksen käyttöönoton yhteydessä Tilaa-
jan käyttäjiä mm. kiinteistön käyttö-, huolto-, hoito- ja siivousasioissa.
KVR-urakoitsijan velvollisuus on automaation etäyhteyden seuranta ja tarvittaessa
etä-säätää talotekniikka koko sopimuskauden.

Tilaajan velvollisuus on pitää rakennuksesta hyvä huolto, jotta KVR-urakoitsija voi ra-
kennuksen lunastettua sopimuskauden loputtua siirtää tilat uudelle käyttäjälle. Tilaaja
vastaa, että tiloja ei käytetä väärin. Väärin-/ virheikäyttö on esimerkiksi:

- Siivouksen laiminlyönti. Siivouksessa on noudatettu rakennuksen luovutuksen yh-
teydessä toimitettua siivousohjeistusta siivousvälistä sekä siivousaineista.
- Kiintokalusteet, WC-kalusteet, verhotangot, ovat rikki tai kolhiutuneet.
- Laatoitukset ovat rikki tai laatoituksen saumoja olla rapattu auki tai sotkettu.
- Ikkunat, sälekaihtimet, lukot, helat, ovet ja karnit on rikottu tai kolhittu
- Talotekniikan huollot, on laiminlyöty
- Kiinteistöhoito, ja -huollon tehtävät on laiminlyöty
- Ulkopintojen huolto ja ylläpito on laiminlyöty
- Tuuletuspaalujen, taloturvatuotteiden ja sadevesijärjestelmien varusteet ovat rikot-
tu tai kolhittu.

Tilaaja sitoutuu omalla kustannuksella korjaamaan/ kunnostamaan virheikäytöt, mah-
dollisimman pian. Normaali kuluminen kuten maalipintojen ja puupintojen tummentu-
minen ei ole virheikäyttöä.

9. URAKKAHINNAN MAKSAMINEN (YSE 40 §)

Maksut suoritetaan urakkasuoritukseen sidotun liitteessä **x** esitetyn maksuerätaulukon
mukaisesti kuitenkin siten, että ensisijaisesti noudatetaan urakkaohjelman määräyk-
siä. Maksuerien maksuaika alkaa, kun tilaajan nimeämä paikallisvalvoja on hyväksy-
nyt maksuerän perusteena olevan työsuorituksen ja sitä vastaavan laskun ja lasku on
saapunut tilaajalle.

Urakoitsija huolehtii ja vastaa yllä esitetyn hyväksymismerkinnöin varustetun mak-
suerälaskun toimittamisesta yhtenä kappaleena rakennuttajalle osoitteeseen:

Tarkennetaan myöhemmin

Viite: Tarkennetaan myöhemmin

Hyväksytyjen laskujen maksuehto on **21** päivää netto. Viivästyskorko on korkolain mukainen kulloinkin voimassa oleva viivästyskorko.

10. URAKKA-AIKA (YSE 17 §)

Urakoitsija voi aloittaa sopimuksen mukaiset työt heti hankintapäätöksen ilmoituksen jälkeen. Töiden tulee edetä siten, että eri työvaiheet saavutetaan yhteisesti sovittavan työaikataulun mukaisesti. Kohteen töiden tulee olla täysin valmiit, käyttöön otettavissa ja luovutettavissa tilaajalle viimeistään **15.3.2027**.

Pihatöiden viimeistelyjen osalta valmistuminen **30.6.2027**.

11. VIIVÄSTYSSAKKO (YSE: STÄ POIKETEN)

Urakkasuorituksen viivästyessä kohdassa 10 mainituista määräajoista tilaaja on oikeutettu saamaan urakoitsijalta viivästyssakkona valmistumisen osalta **0,25 % prosenttia** arvolisäverottomasta urakkahinnasta eli xxxxx euroa jokaiselta kalenteripäivältä.

Mikäli viivästys kestää korkeintaan 30 kalenteripäivää, Tilaajalla ei ole oikeutta tältä ajalta (1.-30. päivä) viivästyssakon lisäksi muuhun korvaukseen, ellei viivästyminen ei ole johtunut urakoitsijan törkeästä huolimattomuudesta tai tahallisuudesta. Mikäli viivästys kestää yli 30 päivää, Tilaaja on oikeutettu saamaan viivästyssakon lisäksi korvauksia välittömistä vahingoistaan siltä osin kuin Tilaaajan vahingot tältä ajalta ylittävät ko. ajalta perittävän viivästyssakon.

Osapuoli ei vastaa sopimusrikkomuksesta toiselle Osapuolelle aiheutuvien välillisten vahinkojen korvaamisesta, mukaan lukien mutta ei rajoituen tulonmenetys, liikevaihdon tai voiton menetys, tuotannon keskeytyminen, saamatta jäänyt hyöty taikka muu välillinen vahinko. Vahingonkorvausvastuu rajoittuu vain välittömiin vahinkoihin, jotka ovat välittömässä syy-yhteydessä sopimusrikkomukseen.

Siltä osin kuin välittömän vahingon määrä kohdistuu 30. päivän ylittävään viivästykseen, välitön vahinko korvataan vain siltä osin kuin se ylittää 30. työpäivästä alkaen kertyneiden viivästyssakkojen määrän kyseiseltä ajalta.

Osapuolen kokonaisvastuu tähän sopimukseen perustuvista vahingoista on kuitenkin enintään 15 % arvolisäverottomasta urakkahinnasta.

Edellä mainittuun enimmäismäärään ei lasketa viivästyssakkoja. Edellä mainittua enimmäismäärä ei sovelleta tahallisesti tai törkeän huolimattomasti, tai salassapidon, tietosuojan tai immateriaalioikeuksien rikkomisella aiheutettuihin vahinkoihin, eikä (henkilövahinkoihin).

12. TAKUUAIKA (YSE 29 §)

Takuuaika alkaa rakennuskohteen vastaanottotarkastuksesta ja kestää 36 kuukautta. Mikäli urakkasuorituksen tarkastus pidetään vasta rakennuskohteen vastaanottotarkastuksen jälkeen, **kestää takuuaika 36 kuukautta** urakkasuorituksen tarkastuksesta lukien.

Takuu on voimassa riippumatta aliurakoitsijoiden tai tavarantoimittajien KVR-urakoitsijalle antaman takuun pituudesta. Takuu koskee myös lisä- ja muutostöitä.

Noin 12 ja 24 kuukauden kuluttua vastaanotosta välissä pidetään välitarkastus, jossa havaitut takuuajan vastuuseen kuuluvat virheet tulee korjata sovittuna määräaikana.

36 kuukauden yleisen takuun lisäksi urakoitsijan on annettava erillistakuut seuraavista osasuorituksista:

- Vesikatteen osalta vaaditaan 10 vuoden nimitakuu, joka kattaa vesikatteen lisäksi myös vesivauriot.
- Julkisivupinnoitteet ja –levyverhoukset 10 vuotta
- Märkätilojen vesieristykset 10 vuotta
- Umpiolasien osalta vaaditaan 5 vuoden nimitakuu, joka kattaa materiaalin lisäksi myös asennuksen.
- Julkisivun elastiset saumaukset 5 vuotta
- Lämmönvaihtimet 5 vuotta

Takuuvastuu on ensisijaisesti rakennuttajaan sopimussuhteessa olevalla urakoitsijalla siinäkin tapauksessa, että takuusitoumuksen antaa aliurakoitsija. Urakoitsija vastaa aliurakoitsijoidensa suorituksesta kuten omastaan myös takuuajana.

Mikäli joku tavarantoimittaja antaa tuotteelleen 36 kuukautta pidemmän takuun, sitoumus tai ilmoitus tällaisesta takuusta on toimitettava rakennuttajalle.

13. VAKUUDET (YSE 36 §, 37 §)

Urakoitsijan vakuudet: Rakennussuorituksen vakuudeksi urakoitsija antaa tilaajalle pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen määrältään:

xxxxx euroa, joka on kymmenen (10) prosenttia arvonlisäverottomasta urakkahinnasta.

Vakuus kattaa myös lisä- ja muutostyöt. Vakuuden tulee olla voimassa kolme kuukautta yli urakka-ajan.

Takuuajan vastuunsa vakuudeksi urakoitsija antaa tilaajalle pankin tai vakuutuslaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen määrältään kaksi (2) prosenttia arvonlisäverottomasta lopullisesta urakkahinnasta.

Vakuus kattaa myös lisä- ja muutostyöt. Vakuuden tulee olla voimassa kolme kuukautta yli takuuajan.

Tilaajan vakuudet: Tilaaja ei anna urakoitsijalle vakuuksia.

14. VAKUUTUKSET (YSE 38 §)

KVR-urakoitsija ottaa työtä varten tilaajan nimiin ns. rakennustyövakuutuksen tai muun vahinkovakuutuksen, jonka kohteena on rakennuskohde sekä työtä varten hankitut rakennusaineet, rakennustarvikkeet ja rakennusosat. Vakuutuksen tulee vastata joka hetki vähintään urakan täyttää arvonlisäverotonta arvoa lisä- ja muutostöineen.

Vakuutuksen tulee kattaa myös rakennuttamiskulut sekä tilaajan hankinnat ja erillisurakat, joiden arvo on xxxxxx euroa + alv.

Vakuutuksen tulee olla nimenomaan tätä kohdetta koskeva. Vakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 5 000 euroa.

Urakoitsijan tulee vakuuttaa työväkensä vähintään lain määräämällä tavalla. Urakoitsijalla tulee olla voimassa toiminnan vastuuvakuutus määrältään vähintään 1 000 000 euroa. Urakoitsija vastaa itse rakennus- välineidensä vakuuttamisesta. Rakennusvälineisiin katsotaan kuuluvan myös työmaan kopit ja vastaavat työmaarakennukset.

15. TILAAJAN MYÖTÄVAIKUTUSVELVOLLISUUS (YSE 8 §)

Lupien hankkiminen: YSE 8§:n määräyksistä poiketen Urakoitsija hankkii kohteelle rakennusluvan ja vastaa muista YSE 8§ 1 mom. mukaisista toimenpiteistä ja niiden kustannuksista. Rakennuslupamaksusta vastaa Tilaaja.

**Suunnitelmien
toimittaminen:**

Urakoitsija luovuttaa korvauksetta Tilaajalle työn valvonnassa tarvittavat suunnitelmat (3 sarjaa) mapituslisäkkein varustettuna. Näiden lisäksi Urakoitsija toimittaa kustannuksellaan Tilaajalle lopulliset suunnitelmat erillisen loppupiiirustusohjeen mukaan.

Urakoitsija huolehtii kaikkien suunnitelmien hankkimisesta ja toimittamisesta Tilaajan tarkastettavaksi ja hyväksyttäväksi. Urakoitsijan tulee toimittaa kaikki suunnitelmat Tilaajan tarkastettavaksi riittävän ajoissa ennen kuin niitä tarvitaan rakennusaineiden, tarvikkeiden tai rakennusosien hankinnassa tai rakennustyön toteuttamisessa. Urakoitsijan tulee lisäksi erikseen ilmoittaa Tilaajalle, mikäli suunnitelmat joltain osin poikkeavat tarjouspyyntöasiakirjoista ja sopia poikkeamista Tilaajan kanssa kirjallisesti etukäteen.

16. SOPIJAPUOLTEN VASTUU

**Urakoitsijan
vastuu:**

YSE 24-33 §

Urakoitsijan edellytetään ennen tarjouksen antamista hankkineen kaikki sellaiset tiedot ja tutkineen kaikki seikat, joilla tarjouspyyntöasiakirjojen mukaan on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta. Urakoitsijan tulee myös sopimusaikana hankkia kaikki tarvitsemansa tiedot ja tutkia sellaiset seikat, joilla sopimusasiakirjojen mukaan on merkitystä hänen velvollisuuksiensa kannalta.

YSE 7 §:n 3. mom. koskee myös tärkeimpiä suunnittelijoita.

Urakoitsija on YSE 29 ja 30 §:ssä mainitun vastuun lisäksi velvollinen kustannuksellaan korjaamaan tai poistamaan ne KVR-suorituksen toimivuudessa ilmenevät virheet, puutteet tai haitat, jotka ilmenevät ennen takuuajan loppua.

Urakoitsija ei ole vastuussa virheistä, puutteellisuuksista ja haitoista, jotka aiheutuvat siitä, että tilaaja on jättänyt ilmoittamatta tietoja, joiden urakoitsija ei ole tiennyt vaikuttavan suoritukseensa, ja jotka lisäksi ovat sellaisia, ettei urakoitsijan voida katsoa pitäneenkään tietää niiden merkityksestä suoritukseensa

**Tilaajan
vastuu:**

YSE 24-25 §, 34-35 §

Tilaaja määrittää valmiilta urakan kohteelta ja sen tiloilta edellytetyt arkkitehtoniset, teknistoiminnalliset ja laadulliset tavoitteet sekä hyväksyy suunnitelmien yleisratkaisut.

Suunnitelmien yleisratkaisujen hyväksynnällä tilaaja ottaa vastuun arkkitehtonisuudesta, tilojen käyttöön soveltuvuudesta, tontinkäytöstä sekä muista ei-tekni-toiminnallisista tekijöistä, jotka on mahdollista urakoitsijan esittämistä suunnitteluratkaisuista kohtuudella todeta ilman yksityiskohtien ja mitoituslaskelmien oikeellisuuden tai sopimuksenmukaisuuden tarkastamista.

Teknistoiminnallisuudella tässä sopimuksessa tarkoitetaan esimerkiksi rakenteiden kuormituskapasiteettiin ja rakenteelliseen turvallisuuteen, rakennuksen tiiveyteen ja energiatehokkuuteen, tilojen ilmanvaihdon ilmamääriin, sisäilman laatuun, huonetilojen lämpötiloihin, valaistustasoihin, rakenteiden kosteufysikaaliseen toimintaan ja äänieristävyyteen, kiinteistön ylläpidettävyyteen ja rakennusosien tavoiteltuun käyttöikään liittyviä ominaisuuksia. Teknistoiminnalliset kysymykset ja niiden sopimuksen mukainen toteutuminen valmiissa urakan kohteessa jäävät yksin urakoitsijan vastuulle ja riskille tilaajan yleisratkaisujen hyväksynnästä riippumatta.

Kun tilaaja ilmoittaa urakoitsijalle, että tarkastettavaksi jätetyt suunnitelmat on hyväksytty, tilaaja hyväksyy suunnitelmien yleisratkaisun ja laatutason, kuten esimerkiksi tilojen päämitat ja sijoittelun, materiaalit ja näitä vastaavat seikat. Tilaajan hyväksyntä ei poista tai vähennä urakoitsijan vastuuta suunnitelmista. Vastuu siitä, että kyseessä olevat ratkaisut täyttävät lakien, asetusten, viranomaisten sekä urakkasopimusasiakirjoissa määritellyt kaikki vaatimukset, on urakoitsijalla. Kunkin työvaiheen osalta on sitä koskevat suunnitelmat hyväksyttävä tilaajalla ennen töiden aloittamista.

17. SUUNNITELMIEN MUUTTAMISEN VAIKUTUS URAKKAHINTAAN (YSE 44 §, 47 §)

Tavoitehintaan nostavasti tai laskevasti vaikuttavia lisä- ja muutostöitä ovat tilaajan haluamat muutokset ja lisäykset sopimusasiakirjojen mukaiseen laajuuteen, laatuvaatimuksiin, toiminnallisuuteen tai muihin vaatimuksiin. Muissa tapauksissa lisä- ja muutostyöt eivät vaikuta tavoitehintaan. Tavoitehintaan vaikuttuvia lisä- ja muutostöitä eivät siten ole esimerkiksi:

- suunnitelmien täydentämisestä johtuvat muutokset
- suunnitelmissa havaituista puutteista tai virheellisyydestä johtuvat muutokset, paitsi, jos virhe on urakalaskenta- tai muissa tilaajan vastuulla olevissa asiakirjoissa
- lainsäädännöstä tai viranomais määräyksistä tai niiden tulkinnoista aiheutuvat muutokset, mikäli määräys, johon muutostarve perustuu, on ollut tiedossa ennen toteutusvaiheen sopimuksen allekirjoittamista

Lisä- ja muutostöiden osalta tulee urakoitsijan laatia tilaajan hyväksyttäväksi suoriteperusteisesti eritelty laskelma.

Hyväksytyjen lisä- ja muutostöiden hinnalla muutetaan työmaakustannusten tavoitetta sekä palkkiota Urakoitsijan tarjouksessaan esittämän palkkioprosentin mukaisesti.

Palkkio lisätään muutoksesta aiheutuvien lisäysten ja vähennysten erotukseen.

Suunnitelmien muuttamisoikeus on ainoastaan tilaajan erikseen valtuuttamilla henkilöillä.

Urakoitsijan tulee toteuttaa hankkeen luonne huomioiden tavanomaiseksi katsottava määrä muutostöitä, ilman että muutokset oikeuttavat rakennusajan pidennykseen. Muilta osin lisä- ja muutostyöt oikeuttavat rakennusajan pidennykseen vain, mikäli pidennys on selvästi perusteltavissa ja siitä on etukäteen kirjallisesti sovittu.

18. LISÄ- JA MUUTOSTÖIDEN TILAAMINEN (YSE 43 §, 46 §, 59 §)

Lisä- ja muutostöitä on oikeutettu rakennuttajan puolesta tilaamaa: **nimetään myöhemmin.**

YSE:n 43 §:n kohdan 3 tarkoittamia pieniä ja kiireellisiä muutoksia on oikeutettu tilaamaan: **nimetään myöhemmin**

19. TYÖSUOJELU (YSE 57 §)

Työmaan turvallisuuden yleisjohdosta sekä urakoitsijan työsuojelua koskevien säästösten noudattamisesta vastaa vastaava työnjohtaja.

20. LAADUNVARMISTUS (YSE 9 §, 10 §)

Urakoitsijan on valvottava oman ja aliurakoitsijoiden työnjohdon osaamista ja työsuoritusta. Työvaiheiden oikeaan ajoitukseen ja työsuoritusten laatuun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Urakoitsijan on myös valvottava suunnittelijoidensa sekä hankintojen ja aliurakoitsijoiden rakennusvaiheiden kelvollisuutta ja työsuoritusta, jotta sopimuksen mukainen laatu kaikilta osin saavutetaan.

Suunnittelun alkaessa Urakoitsijan tulee esittää tilaajalle suunnittelun laatusuunnitelma, jossa selvitetään mm. organisaatio, toimintatavat, vastuut toimenpiteistä, suunnitelmien dokumentointi, suunnitelmien hyväksyttämien, sovellettava tietotekniikka ja muutosten hallinta.

Urakoitsijan tulee esittää kirjallisesti tätä työtä koskeva oma sekä aliurakoitsijoidensa laadunvarmistusjärjestelmä ennen töiden aloitusta työmaan laatusuunnitelmineen.

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki urakkaansa kuuluvat laadunvalvontakokeet tulevat pidetyksi. Laadunvalvontakokeista on ennalta ilmoitettava tilaajalle, jotta tämän edustaja voi olla läsnä tarkastustoimituksessa.

Jos urakoitsija toteutuksessa poikkeaa suunnitelmista sopimatta siitä etukäteen rakennuttajan kanssa, eikä rakennuttaja vaadi poikkeaman korjaamista, vastaa urakoitsija suorituksestaan tältä osin 10 vuotta vastaanottotarkastuksesta lukien.

21. RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN (YSE 92 §)

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti johtoryhmässä ja osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Mikäli yhteisymmärrystä ei johtoryhmässä ja neuvottelujen avulla saavuteta, sitoutuvat osapuolet yhteisesti valitsemaan erimielisyyttä ratkaisemaan ulkopuolisen puolueettoman sovittelijan. Mikäli yksimielisyyttä ei sovittelijankaan avulla saavuteta, riitaisuudet jätetään **Oulun käräjäoikeuden ratkaistaviksi**.

Tämä sopimus on allekirjoitettu sähköisesti.

Oulussa **xx.xx.20xx**

Allekirjoitukset:

xxxxxxx

xxxxxxx

Urakoitsija xxxx

xxxxxxxxx