

URAKKAOHJELMA

Männikkötie 24 C-talon purkaminen PURKAMINEN

1.6.2026



Sisällysluettelo

1 TIETOJA HANKKEESTA	3
1.1 Purkukohde	3
1.2 Tilaaja	3
1.3 Valvonta ja turvallisuuskoordinaattori	3
2 URAKKAMUOTO JA MAKSUPERUSTE	3
2.1 Urakkamuoto	3
2.2 Maksuperuste	3
3 URAKAN LAAJUUS	3
4 TYÖMAAN JOHTOVELVOLLISUUDET JA TYÖMAAPALVELUT	4
5 ASIAKIRJAT	4
5.1 Tarjouspyyntöasiakirjat	4
5.2 Urakkasopimusasiakirjat	4
5.3 Asiakirjojen pätevyysjärjestys	4
5.4 Sopimukseen sidottavat määrät	5
6 URAKKA-AIKA	5
6.1 Töiden aloitus	5
6.2 Valmistumisaika	5
6.3 Urakkasuoritusten tai niiden osien valmistuminen ja välitavoitteet	5
6.4 Viivästyssakko ja vahingonkorvaus	5
6.5 Työaikataulun tekeminen	5
7 URAKOITSIJAN VASTUUVELVOITTEET	6
7.1 Vakuutukset	6
7.2 Vakuudet	6
8 TILAAJAN MAKSUVELVOLLISUUS	6
8.1 Urakkahinnan muodostuminen	6
8.2 Hintasidonnaisuudet	6
8.3 Muutostyöt	6
8.4 Urakkasumman maksaminen	7
9 TILAAJAN TOIMENPITEET	7
9.1 Luvat	7
9.2 Tilaajan vakuudenantovelvollisuus	8
10 TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET	8
10.1 Tilaajan organisaatio ja valtuudet	8

URAKKAOHJELMA

10.2 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet	8
10.3 Kirjaukset.....	8
11 TYÖMAAN TYÖTURVALLISUUS	8
11.1 Yleistä	8
11.2 Työsuojelun YSE 57 §:n vastuuhenkilöt.....	8
11.3 Työmaan järjestys ja siisteys	9
12 TYÖNANTAJAVELVOITTEET, REKISTERI-ILMOITUKSET JA REFERENSSIT	9
13 VASTAANOTTO	10
13.1 Vastaanottotarkastukset.....	10
14 ERIMIELISYYDET	10
14.1 Riitaisuuksien ratkaiseminen	11
15 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN	11

KOKONAISURAKKA

1 TIETOJA HANKKEESTA

1.1 Purkukohde

Purkukohde käsittää Sonkakoti Oy:n omistaman rivitalon yhden talon purkamisen. Purkukohteen osoite on Männikkötie 24 C. 74340 Sukeva

1.2 Tilaaja

Sonkakoti Oy
Lepokankaantie 2
74300 Sonkajärvi

Tilaajan edustajana toimii:
Heikki Korolainen
0400-747 218
heikki.korolainen@sonkajarvi.fi

1.3 Valvonta ja turvallisuuskoordinaattori

Heikki Korolainen

2 URAKKAMUOTO JA MAKSUPERUSTE

2.1 Urakkamuoto

Urakkamuotona on kokonaisurakka, jossa kokonaisurakan urakoitsija toimii hankkeen YSE 1998 tarkoittamana pääurakoitsijana.

2.2 Maksuperuste

Kokonaisurakka suoritetaan kokonaishintaurakkana ilman indeksija valuuttasidonaisuutta.

3 URAKAN LAAJUUS

Purkutyö käsittää Sonkakoti Oy:n omistaman vuonna 1986 rakennetun rivitalon yhden talon purkamisen sekä kaikki merkit, valaisimet, maanalaiset putket, johdot, kaivot jne. sekä sähkötyöt

Tilaajalla on oikeus purkaa talosta omaan käyttöönsä osia ja varusteita, kodinkoneita kuten liesiä ja jääkaappeja sekä LVI varusteita kuten vesikalusteita sekä ilmanvaihtokoneita niihin liittyvine varusteineen. Puretut tarvikkeet ovat tilaajan omaisuutta.

4 TYÖMAAN JOHTOVELVOLLISUUDET JA TYÖMAAPALVELUT

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaa hankkeen pääurakoitsija, joka toimii kohteen päätoteuttajana.

Työmaapalveluista vastaa hankkeen pääurakoitsija YSE 1998 mukaisessa laajuudessa.

5 ASIAKIRJAT

5.1 Tarjouspyyntöasiakirjat

Urakan tarjouspyyntöasiakirjat on lueteltu tarjouspyyntökirjeessä.

5.2 Urakkasopimusasiakirjat

Urakkasopimus laaditaan pienurakkasopimuslomakkeelle RT 80265.

Urakassa noudatetaan ”rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998” mikäli sopimusasiakirjoissa ei ole toisin mainittu.

Urakkasopimukseen liitetään tämä urakkaohjelma liitteineen sekä kohdassa 5.3 Asiakirjojen pätevyysjärjestyksessä mainitut asiakirjat.

5.3 Asiakirjojen pätevyysjärjestys

Asiakirjojen pätevyysjärjestys on rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, 13 §:ään tehdyin lisäyksin ja täsmennyksin seuraava:

A. Kaupalliset asiakirjat:

1. Urakkasopimus
2. Tarjouksen selonottotilaisuuden muistio
3. Urakkaohjelma liitteineen
4. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, RT 16-10660
5. Tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista mahdollisesti annetut kirjalliset lisäselvitykset
6. Maksuerätaulukko
7. Urakoitsijan tarjous

B. Tekniset asiakirjat:

8. Asbesti- ja haitta-ainekartoitus 19.12.2025
9. Tarjouspyyntöasiakirjaluetelossa 18.2.2026 luetellut piirustukset

Asiakirjat täydentävät toisiaan. Rakennusosan tai suorituksen määrittelyksi riittää, että siitä on maininta jossakin asiakirjasta.

5.4 Sopimukseen sidottavat määrät

Tilaaaja ei anna sitovia määriä. Määrälaskennasta vastaa urakoitsija.

6 URAKKA-AIKA

6.1 Töiden aloitus

Purkutyöt saa aloittaa, kun purkamislupaan liittyvä selvitys ja vastaavan työnjohtajaa koskevan hakemuksen on rakennusvalvontaviranomainen hyväksynyt sekä tilaaja on hyväksynyt purkutyösuunnitelman ja urakkasopimus rakennusten purkamisesta on allekirjoitettu.

Purkutyöt saa aloittaa aikaisintaan valitusajan päättymisen jälkeen. **Ei kuitenkaan aikaisemmin kuin 1.7.2026.**

6.2 Valmistumisaika

Kohteen töiden tulee olla täysin valmiit viimeistään **30.10.2026**. Aloittamisen jälkeen työt tulee saattaa keskeytyksettä valmiiksi 4 kuukauden kuluessa töiden aloittamisesta.

6.3 Urakkasuoritusten tai niiden osien valmistuminen ja välitavoitteet

Välitavoitteita ei ole.

6.4 Viivästyssakko ja vahingonkorvaus

Työn valmistumisen viivästyessä urakkasopimuksen mukaisesta ajankohdasta peritään kultakin työpäivältä viivästyssakkoa kokonaisurakasta 0,2 % arvonlisäverollisesta urakkahinnasta, kuitenkin enintään 50 työpäivältä.

Työpäivällä tarkoitetaan arkipäiviä maanantaista perjantaihin.

6.5 Työaikataulun tekeminen

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan pääurakoitsijan on laadittava työaikataulu kahden viikon kuluessa urakkasopimuksen al-
lekirjoittamisesta. Aikatauluun on merkittävä työvaiheet viikoittain. Näin laadittu aikataulu hyväksytään yhteisesti velvoittavaksi aika-
tauluksi. Aikataulun toteutumista seurataan työmaakokouksissa tai erillisissä aikataulukokouksissa.

7 URAKOITSIJAN VASTUUVELVOITTEET

7.1 Vakuutukset

Urakoitsijan tulee vakuuttaa työväkensä vähintään lain määrää-
mällä tavalla. Urakoitsijalla tulee olla voimassa toiminnan vastuu-
vakuutus. Urakoitsija vastaa itse rakennusvälineidensä vakuutta-
misesta. Rakennusvälineisiin katsotaan kuuluvan myös työmaan
kopit ja vastaavat työmaarakennukset.

7.2 Vakuudet

Purkutyön aikaiseksi vakuudeksi urakoitsija antaa tilaajalle va-
kuuden, joka on 10 % arvonlisäverollisesta urakkahinnasta ja jon-
ka tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta yli sovitun urakka-
ajan.

Takuuajan vakuudeksi urakoitsija antaa tilaajalle vakuuden, joka
on arvonlisäverollisesta urakkahinnasta 2 % ja jonka tulee olla
voimassa 3 kk yli takuuajan päättymisestä.

8 TILAAJAN MAKSUVELVOLLISUUS

8.1 Urakkahinnan muodostuminen

Urakkahinta on urakkasopimuksen mukainen arvonlisäverollinen
kokonaishinta. Urakkahinta ilmoitetaan euroissa.

8.2 Hintasidonnaisuudet

Urakkahinnat ovat kiinteät ilman indeksi- ja valuuttasidonnaisuut-
ta.

8.3 Muutostyöt

Suunnitelmien muuttamisoikeus on ainoastaan tilaajan erikseen valtuuttamilla henkilöillä.

8.4 Urakkasumman maksaminen

Maksuerätaulukko

Urakkasopimukseen laaditaan ao. urakoitsijan kanssa yhteistöminnassa työn työsuorituksiin sidottu maksuerätaulukko.

Ensimmäinen maksuerä

Ensimmäisen maksuerän suuruus on enintään 5 %. Maksuerä maksetaan urakoitsijalle, kun urakkasopimus on allekirjoitettu ja urakkasopimuksen mukainen vakuus, aikataulu ja purkutyösuunnitelma luovutettu tilaajalle sekä työt on aloitettu.

Viimeinen maksuerä

Viimeinen maksuerä on vähintään 10 % urakkahinnasta. Maksuerä maksetaan, kun työ on hyväksytty vastaanotetuksi, vastaanottotarkastuspöytäkirja hyväksytty, vastaanottotarkastuksessa todetut virheet ja puutteet on hyväksytysti korjattu sekä **urakoitsija on tehnyt purkukohdetta koskevan purkumateriaali- ja jäteselvityksen (www.rapuseelvitys.fi). Tilaaja myöntää urakoitsijalle valtuutuksen selvityksen tekemiseen.**

Maksujen suoritus aika ja viivästyskorko

Sopimukseen perustuvat laskut maksetaan viipymättä, kun lasku on esitetty tilaajalle ja vastaava sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi. Laskujen maksamisaika lasketaan alkamaan siitä, kun työmaan paikallisvalvoja on hyväksynyt laskun.

Jos tilaaja ei 21 vuorokauden kuluessa siitä, kun maksukelpoinen lasku on esitetty tilaajalle, täytä maksuvelvollisuuttaan, hän on velvollinen maksamaan urakoitsijalle sanotun määräajan ylittäneeltä ajalta maksamattomalle määrälle lasketun korkolain mukaisen viivästyskoron maksun tapahtumiseen saakka.

Laskun virheellisyydestä aiheutuneesta maksun viivästymisestä on vastuussa urakoitsija.

9 TILAAJAN TOIMENPITEET

9.1 Luvat

Tilaaaja hankki tarvittavan purkamisluvan rakennusvalvontaviranomaiselta. Työsuoritukseen liittyvien muiden lupien hankkimisesta ja kustannuksista huolehtii ao. urakoitsija.

9.2 Tilaaajan vakuudenantovelvollisuus

Tilaaaja ei anna vakuutta.

10 TYÖMAAN HALLINTO JA TOIMITUKSET

10.1 Tilaaajan organisaatio ja valtuudet

Urakkasopimuksesta ja siihen tehtävistä muutoksista päättää tilaaaja.

10.2 Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet

Urakoitsijan tulee urakkasopimuksessa nimetä työmaalle vastuullinen työnjohtaja.

10.3 Kirjaukset

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaava pääurakoitsija pitää asianmukaisesti numeroiduin sivuin varustettua työmaapäiväkirjaa yleisten sopimusehtojen 75 §:n mukaisesti.

11 TYÖMAAN TYÖTURVALLISUUS

11.1 Yleistä

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikki urakoitsijan tähän työmaahan liittyvä työturvallisuusveloitteet ja määräykset tulevat noudatetuiksi.

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaava pääurakoitsija vastaa lisäksi kaikista em. asetuksen mukaisista päätoteuttajan veloitteista.

11.2 Työsuojelun YSE 57 §:n vastuuhenkilöt

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaava pääurakoitsija nimeää työmaalle työsuojelun vastuuhenkilön ja hänelle tarvittaessa sijai-

sen, jotka huolehtivat työmaan turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisesta osapuolten välisestä yhteistoiminnasta, tiedonkulun järjestämisestä, toimintojen yhteensovittamisesta ja työmaalueen järjestyksestä ja siisteydestä.

Kukin urakoitsija on velvollinen ennen töiden alkua kirjallisesti nimeämään työmaalle oman työturvallisuudesta vastaavan henkilön, joka huolehtii urakoitsijan työturvallisuusvelvoitteista, toimii yhteyshenkilönä työturvallisuusasioissa ja tiedottaa työturvallisuusasioista urakoitsijan työntekijöille.

11.3 Työmaan järjestys ja siisteys

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaava pääurakoitsija laatii ennen töiden aloittamista työmaata varten työmaasuunnitelman. Kosuunnitelmassa osoitetaan työmaan kaluston, koneiden ja laitteiden sijainti, jätteiden keräyspaikat ja muut työmaan järjestykseen, siisteyteen ja työturvallisuuteen oleellisesti vaikuttavat seikat.

Urakoitsijoiden tulee noudattaa työmaasuunnitelmaa.

12 TYÖNANTAJAVELVOITTEET, REKISTERI-ILMOITUKSET JA REFERENSSIT

Urakoitsijan tulee toimittaa pätevyiden arvioimiseksi tarvittavina tietoina tarjouksen liitteenä seuraavat tiedot:

- yritys on merkitty ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisävelvollisten rekisteriin,
- todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus tai selvitys siitä, että verovelkaa koskeva maksusuunnitelma on tehty,
- todistukset eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että eräänäntyneitä eläkemaksuja koskeva maksusopimus on tehty,
- kaupparekisteriote,
- selvitys toiminnan vastuuvakuutuksesta,
- tieto siitä, että sopimuskumppanilla on voimassa oleva tapaturmavakuutus työntekijöilleen,
- selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta sekä työterveyshuollon järjestämisestä.

Valitun urakoitsijan on esitettävä vaaditut todistukset viimeistään urakan selonottoneuvottelussa.

Tarjoukseen liitettävä

- Referenssitiedot, josta käy ilmi oleelliset purku-urakat, joista yhden (1) tulee olla hyväksytyksi vastaanotettu vastaavan kokoluokan (noin 1 500 brm²) rakennuksen purkutyö

viimeksi kuluneen viiden (3) vuoden ajalta urakan valmistumisesta laskien. Lisäksi urakoitsijalla tulee olla kokemusta haitta-ainepitoisten rakennusten purkutöistä.

- Vastaavan työnjohtajan referenssitiedot vähintään kolmen (3) vuoden kokemus vastaavista purku-urakoiden työnjohdotehtävistä.
- Vastaavan työnjohtajan varahenkilön referenssitiedot vähintään kolmen (3) vuoden kokemus vastaavista purku-urakoiden työnjohdotehtävistä.

Selvitykset eivät saa olla kahta kuukautta vanhempia. Aliurakoitsijoita koskevat samat vaatimukset. Tilaajalla on oikeus kieltäytyä hyväksymästä sellaista urakoitsijaa, joka ei ole toimittanut vaadittuja selvityksiä itsensä tai käyttämänsä aliurakoitsijan osalta. Urakoitsijan on varauduttava toimittamaan tilaajalle ennen urakkasopimusten allekirjoittamista uudelleen vastaava selvitys. Nämä todistukset ja selvitykset voi korvata toimittamalla voimassa olevan RALA-todistuksen.

Urakoitsijan tulee vaatia aliurakoitsijoilta samanlaiset edellä mainitut selvitykset kuin siltä itseltään vaaditaan. Määräys tästä on sisällytettävä aliurakoita koskeviin tarjouspyyntöihin.

Tilaajalla on oikeus ilmoittaa urakoitsijan nimi- ja yhteystiedot (mm. urakoitsijan nimi, Y-tunnus, osoite, vastuuhenkilön nimi, työmaan nimi, urakointilaji, urakan aloittamispäivä ja arvioitu valmistumisajankohta, urakkasumma) verovirastolle.

Urakkasopimukseen liittyvissä työsuhteissa on noudatettava vähintään niitä työsuhteen vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusmääräysten mukaan on noudatettava saman laatussa työssä. (koskee myös aliurakoitsijoiden osalta)

13 VASTAANOTTO

13.1 Vastaanottotarkastukset

Vastaanottotarkastus pidetään YSE:n mukaisesti.

Mikäli vastaanotto- ja jälkitarkastuksia joudutaan pitämään enemmän kuin yksi, tarkastuksien kustannuksista vastaa kokonaisuurakoitsija. (tarkastuksen hinta 1 000 €/kpl)

14 ERIMIELISYYDET

14.1 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Mahdolliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti osapuolten keskinäisten neuvottelujen avulla. Ellei erimielisyyttä voida näin sopia, riitaisuudet jätetään Pohjois-Savon käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

15 KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Tilaaaja edellyttää, että urakoitsija tutustuu kohteeseen paikan päällä ennen tarjouksen antamista.

Kohdetta esittelee:
Heikki Korolainen
0400 747 218

Esittelyajankohta on sovittava etukäteen.

Sonkajärvellä 1.6.2026

Heikki Korolainen
toimitusjohtaja

LIITTEET

Tilaaajan turvallisuusasiakirja 1.6.2026