

Luopioisten kaukolämpö 2025

Kunnan kiinteistöjen laitteet

Kiinteistöurakka KU (LVI työt apulaitteineen)

URAKKAOHJELMA

1. Rakennushankkeen Yhteystiedot

- **Rakennuttaja:** Pälkäneen kunta, tekniset palvelut
- **Hallinto- ja sopimusasiat:** Tekninen johtaja Harri Apell, p. 050 442 0131
- **Työmaavalvonta:** Nimetään myöhemmin
- **Suunnittelija:** Insinööritoimisto SPH-Suunnittelupalvelu Seppo Haukola, p. 0400 655 566

2. Rakennuskohde

- **Sijainti:** Luopioisten keskusta, Pälkäne
- **Sisältö:** Kunnan kiinteistöjen LVI-tekniset hankinnat ja asennustyöt rakennus- ja sähköaputöineen (Kiinteistöurakka, lyhenteenä asiakirjoissa KU)

Pälkäneen kunta on tällä hetkellä toteuttamassa uutta lämpölaitosta Luopioisiin. Kaukolämpö tullaan toteuttamaan yhteensä 12:sta kunnan kiinteistöön. Kiinteistöurakkaan sisältyvät kaikki työt valmiiksi saatettuina suunnitelmien osoittamassa laajuudessa.

Kiinteistöt ovat:

- Apteekki, liike- ja asuinrakennus
- Haaparinne, palvelutalo
- Kirjasto, liittymä Kirkonkylän koulun lämmönjakohuoneessa
- Kirkonkylän koulu, peruskoulun ala-aste
- Kukkiakoto, palvelutalo
- Liikuntahalli, palloilu-kuntoilu
- Lumpeennuppu, päiväkot
- Mikkolan navetta, liikerakennus
- Pakari, asuin- ja kokoontumisrakennus
- Pytinki, liike-/kokoontumisrakennus
- Seuratalo, juhla- ja kokoontumisrakennus
- Tekninen varikko, varasto-korjaamo

3. Urakkamuoto ja Suoritusvastuun Laajuus

- **Urakkamuoto:** Kokonaisurakka, kiinteistöurakoitsija toimii pääurakoitsijana ja työmaan pää toteuttajana
- **Maksuperusteet:** Kiinteä kokonaishinta, sopimukseen laadittavan maksuerätaulukon mukaisesti. Urakkahinnat tulee jakaa kiinteistökohteittain lukuun ottamatta ensimmäistä ja viimeistä maksuerää.
- **Urakkasuhteet:** Urakkaa ei jaeta, aliurakoitsijat hyväksyttävä tilaajalla.

4. Urakoitsijan Suoritusvelvollisuus

- **Pääsuoritusvelvollisuus:** Kaikki urakka-asiakirjoissa esitetyt työt
- **Sivuvelvollisuudet:** YSE 1998 2 § mukaiset
- **Urakkarajat:** Esitetty työselityksessä ja suunnitelmapiirustuksissa.
- **Erillishankinnat:** Tilaajan erillishankintana on automaatiotyöt. Töitä ei alisteta. Erillisenä urakkana toteutetaan kaukolämpöverkon työt. Kaukolämpöverkon kytkennän ja lämmönsiirrinten toimintakuntoon saattamisen aikataulut täytyy tehdä yhteistyössä verkostourakoitsijan kanssa. Urakkarajat on kuvattu työselityksessä.
- **Työmaapalvelut:** YSE:n mukaisesti

5. Työn Toteutus ja Yhteistoiminta

- **Yhteistoiminta:** Pääurakoitsija vastaa työmaan yhteistoiminnasta
- **Työaikataulu:** Laadittava YSE 1998 5 § mukaisesti, hyväksyttävä rakennuttajalla
- **Turvallisuus:** Pääurakoitsija vastaa työturvallisuudesta, turvallisuussuunnitelma hyväksyttävä
- **Luvat:** Mahdollisista rakentamisluvista vastaa tilaaja. Urakoitsija hankkii muut tarvittavat luvat.
- **Työmaajärjestelyt:** pääurakoitsija huolehtii työmaajärjestelyistä
- **Työskentelyaika:** Ma-pe klo 7.00-18.00, poikkeavat ajat sovittava erikseen
- **Liikennejärjestelyt:** Urakoitsija vastaa työnaikaisista liikennejärjestelyistä
- **Työnaikainen huolto:** Urakoitsija huolehtii väliaikaisista vesi-, ja sähköasennuksista

6. Urakassa Noudatettavat Asiakirjat

- **Tarjouspyyntöasiakirjat:** Lueteltu urakan tarjouspyynnössä asiakirjalue telossa.
- **Urakkasopimusasiakirjat:** Kaupalliset ja tekniset asiakirjat, pätevyysjärjestys YSE 1998 § 13 mukaisesti

7. Urakka-aika

- **Suoritus aika:** Työ ajoittuu lämmityskauden aikaan, joka tuottaa vaatimuksia töiden yhteensovituksille kaukolämpöverkon töiden kanssa. Lämpökatkot tulee minimoida. Kiinteistöurakoitsija vastaa siitä, että kiinteistöjen lämmöt eivät tipahda työn aikana alle 17 asteen. Tarvittaessa tulee asentaa väliaikainen lämmönsiirrin työn ajaksi. Erityisesti tulee huomioida Haaparinteen ja Kukkiakodon kohteet, jotka ovat asumispalveluysiköitä ja joiden työt tulee ajoittaa keväälle 2026 riittävän lämpimään kauteen.

Työt voidaan aloittaa valmistelevilla töillä 1.9.2025. Kytchentätyöt on mahdollista aloittaa loka-marraskuussa, kun lämmönsiirto on mahdollinen rakennettavan kaukolämpöverkon kautta.

Kaikki työt tulee olla valmiina suunnitelmien osoittamassa laajuudessa 10.6.2026 mennessä.

- **Viivästyssakko:** YSE 1998 mukaisesti

8. Vastuuvélvoitteet

- **Takuu aika:** YSE 1998 mukaisesti
- **Urakoitsijan vakuudet:** Rakennusaikainen vakuus 10 %, takuuajan vakuus 2 %. Rakennusaikaisesta vakuudesta voidaan vapauttaa osuudet osittaisten vastaanottokatselmusten myötä. Nämä sovitaan erikseen työmaakokouksissa.
- **Vakuutukset:** Toiminnan vastuuvakuutus, arvoltaan vähintään urakkasumman suuruinen

9. Rakennuttajan Maksuvelvollisuus

- **Urakkahinnan muodostuminen:** Arvonlisäverollisin hinnoin.
- **Urakkahinnan maksaminen:** Maksuerätaulukon mukaisesti, ensimmäinen maksuerä 5 % urakkasopimuksen allekirjoituksen jälkeen, kun vakuus on toimitettu.
- **Hintasidonnaisuudet:** Kiinteä ilman indeksisidonnaisuutta.
- **Lisä- ja muutostyöt:** Rakennuttajan vaatimat lisä- ja muutostyöt sovittava kirjallisesti.

10. Valvonta

- **Rakennuttajan organisaatio ja valtuudet:** Teknisistä asioista päättää rakennuttajan nimeämä henkilö.
- **Rakennuttajan valvonta:** Laadunvalvonta YSE 1998 § 60–62 mukaisesti

11. Työmaan Hallinto ja Toimitukset

- **Urakoitsijan organisaatio ja valtuudet:** Työnjohto suomen kielen taitoinen, vastaava työnjohtaja oltava päivittäin tavoitettavissa.
- **Työvoima:** Työvoimasuunnitelma ilmoitettava rakennuttajalle
- **Kulkuluvat:** Työntekijöiden nimistä, syntymäajoista ja veronumeroista on pidettävä kirjaa.
- **Työmaapäiväkirja:** Täytettävä ja kuittautettava viikoittain valvojalla
- **Työmaakokoukset:** Pidetään noin kerran kuukaudessa.

12. Laadunvarmistus

- **Rakennuttajan laadunvarmistus:** Pistokoeluonteisia laadunvalvontakokeita
- **Urakoitsijan laadunvarmistus:** Valvottava työnjohdon ja työntekijöiden osaamista sekä noudatettava työselitystä.

13. Vastaanottomenettely

- **Vastaanottotarkastus:** Suoritetaan teknisten suunnitelma-asiakirjojen ja YSE 1998 § 70–74 mukaisesti
- **Urakkasuorituksen tarkastus:** Pidetään suorituksen valmistuttua
- **Valmistuvat työvaiheet:** kaikki työselostuksessa mainitut kokeet ja testaukset ja niiden pöytäkirjat on esitettävä valvojalle töiden valmistuessa.
- **Vastaanotto:** Kunkin kiinteistökohteen valmistuessa pidetään kohteesta osavastaanottokatselmus. Katselmus pidetään, kun lämpö on kytketty ja viritykset sekä automaatiotyöt ovat valmiita. Varsinainen vastaanotto pidetään, kun kaikki sopimuksen mukaiset työt ovat täysin valmiita.

14. Taloudellinen Loppuselvitys

- **Loppuselvitys:** Pidetään tarvittaessa.

15. Erimielisyydet

- **Ratkaisu:** Ensisijaisesti neuvottelemalla, tarvittaessa Pirkanmaan käräjäoikeudessa.

16. Muut Sopimusasiat / Erityisiä Määräyksiä

- **Pakotteet:** Huomioitava Venäjän vastaiset pakotteet

- **Vaaralliset jätteet:** Noudatettava YSE 53 §. Kohteessa on asbestieristeistä materiaalia. Kartoitus toimitetaan jälkikäteen, viimeistään viikkoa ennen laskentaa. Purkukustannukset kuuluvat urakkaan. Mikäli kartoitustietoja ei saada toimitettua laskennan aikana, jää purkukustannukset tilaajan vastattaviksi.
- **Työvoimamääräykset:** Ilmoitus työvoimasta rakennuttajalle ja työvoimaviranomaisille
- **Ilmoitukset veroviranomaiselle:** Rakennuttaja pidättää oikeuden ilmoittaa urakoitsijoiden nimet ja urakkasummat veroviranomaiselle.
- **Rakennustyön ennakoilmoitus:** Pääurakoitsijan tehtävä työmaasta ennakoilmoitus Aluehallintovirastoon.

Pälkäneellä 23.5.2025

Harri Apell, tekninen johtaja

Pälkäneen kunta / tekniset palvelut