



Kimmo Kolehmainen

HAUKIPUTAAN TALVIKUNNOSSAPIDON KILPAILUTUS

kiinteistöjen konelumitöiden osalta

HAUKIPUTAAN TALVIKUNNOSSAPIDON KILPAILUTUS

kiinteistöjen konelumitöiden osalta

Kimmo Kolehmainen
Opinnäytetyö
Kevät 2013
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu

Koulutusohjelma: Rakennustekniikka
Suuntautumisvaihtoehto: Talon- ja korjausrakentaminen

Työn tilaaja: Oulun tekninen liikelaitos, Kiinteistöhoitoyksikkö
Työn tekijä: Kimmo Kolehmainen
Opinnäytetyön nimi: Haukiputaan talvikunnossapidon kilpailutus kiinteistöjen konelumitöiden osalta
Työn ohjaaja: Jarmo Erho
Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Kevät 2013
Sivumäärä + liitteet: 34 + 87
Asiasanat: Alueurakka, kiinteistö, talvihoito, piha-alue, tilaaja, urakoitsija

Opinnäytetyön päätavoitteena oli valmistaa sopimusasiakirjat Haukiputaan kaupunginosan kiinteistöjen talvikunnossapidon konelumitöiden kilpailutusta varten. Työn tarkoituksena oli muokata alueurakoiden yleisten sopimusehtojen mukaiset sopimusasiakirjat pelkästään kiinteistöjen piha-alueiden talvikunnossapitoa koskeviksi ilman tiestön osuutta. Lisäksi tavoitteena oli kartoittaa ja päivittää vanhat tiedot Haukiputaan kiinteistöjen piha-alueiden koneellisia lumitöitä vaativista alueista ja siirtää tiedot myös kiinteistöjen asemapiirroksiin.

Sopimusasiakirjojen valmistamisesta sovittiin marraskuussa 2012, jolloin aloitettiin myös Haukiputaalla kiinteistöjen piha-alueiden kartoitus. Kartoituksessa käytiin läpi vaadittavat konelumityöalueet, kohteiden lumenläjitykselle soveltuvat paikat sekä muut käytännön työssä huomioitavat seikat. Talvella 2013 alettiin tutkia muiden Oulun alueen alueurakoiden sopimusasiakirjoja, joista saatujen tietojen ja toimintamallien perusteella voitiin alkaa muokata myös Haukiputaan alueen kiinteistöjen talvikunnossapitoa varten sopivat sopimusasiakirjakokonaisuudet. Samanaikaisesti muokattiin kiinteistöjen asemapiirroksia piirtämällä niihin maastosta saatujen tietojen perusteella konelumityöalueet ja lumen läjitys-paikat.

Tutkimustyön lopputuloksena saatiin kattavat sopimusasiakirjat talvikunnossapidon kilpailutusta varten. Samalla päivitettiin kiinteistöjen pihojen konelumityö-alueet vastaamaan nykytilannetta. Sopimusasiakirjojen avulla tuleva kilpailutus-prosessi saadaan vastaamaan sisällöltään aikaisemmin Oulun kaupungin alueella tehtyjä alueurakoita. Tulevaisuudessa tulee kuitenkin huomioida asiakirjojen säännöllinen päivitystyö, jonka tarve aiheutuu kiinteistöillä ja niiden piha-alueilla tapahtuvien kunnossapito- ja laajennustöiden vaikuttaessa konelumityö-alueisiin.

ALKULAUSE

Haluan kiittää työn valmistumisessa tukena ja apuna olleita henkilöitä: toimeksiantaja Hannu Pekkala, Oulun tekninen liikelaitos, kiinteistöhoitoyksikkö; opinnäytetyön ohjaaja Jarmo Erho, Oulun seudun ammattikorkeakoulu; Mauno Honkanen, Oulun tekninen liikelaitos, kiinteistöhoitoyksikkö; Kari Kuoppala, Liikelaitos Oulun tilakeskus; Tuomo Kääriä, Oulun kaupungin yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut.

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	3
ALKULAUSE	4
SISÄLLYS	5
1 JOHDANTO	7
2 NYKYTILANNE	8
2.1 Tilaaja-tuottaja-toimintatapa ja -malli	8
2.2 Nykyinen talvikunnossapitosopimus	8
2.3 Tulevaisuuden tarpeet	9
2.4 Talvikunnossapidon toimintamallit	10
2.4.1 Oulun alue	11
2.4.2 Muu Suomi	11
3 YLEISTEN SOPIMUSEHTOJEN MÄÄRITTÄMINEN	13
3.1 Sopijapuolten velvollisuudet	13
3.2 Sopijapuolten yhteistoiminta ja vastuut	15
3.3 Sopimusasiakirjat	16
3.4 Laadunvarmistus	17
3.5 Sopimusehtojen muuttaminen	17
3.6 Muu yhteistoiminta	18
4 KONELUMITYÖALUEIDEN KARTOITUS	19
4.1 Konelumityöalueet	19
4.2 Lumen läjitys	21
4.3 Asemapiirrosten muokkaus	22
5 KIINTEISTÖJEN TALVIKUNNOSSAPIDON SOPIMUSASIAKIRJAT	25
5.1 Urakkaohjelma	25
5.2 Tarjouspyyntökirje	25
5.3 Tarjouslomake	27
5.4 Määrä- ja muutoshintaluettelo	27
5.5 Laatusuunnitelmamalli	27
5.6 Laatutarjouslomake	28
5.7 Talvihoidon tehtäväkortit	28
5.8 Työturvallisuusasiakirja	30

5.9 Asemapiirrokset	31
6 POHDINTA	32
LÄHTEET	33
LIITTEET	34

1 JOHDANTO

Alueurakointi ja talvikunnossapitotyöt ovat käsitteinä laajoja, minkä vuoksi tässä opinnäytetyössä keskitytään ainoastaan kiinteistöjen piha-alueiden talvikunnossapidon sopimuksen kilpailuttamiseen konelumitöiden osalta Haukiputaan kaupunginosassa. Työn tilaajalla, Oulun teknisen liikelaitoksen Kiinteistöhoitoyksiköllä oli selkeä tarve saada Haukiputaan alueen kiinteistöjen koneelliset talvikunnossapitotyöt kilpailutettua, sillä nykyinen voimassa oleva sopimus päättyy kesällä 2013. Lisäksi vuoden 2013 vaihteessa tapahtuneen kuntaliitoksen myötä on täytynyt alkaa päivittää paikallisia sopimuksia yhtenevään malliin.

Opinnäytetyön tavoitteeksi asetettiin uuden urakkasopimuksen asiakirjojen laatiminen valmiiksi paketiksi tulevaa kilpailutusta varten, joka on tarkoitus järjestää kesän 2013 aikana. Samalla Haukiputaan alueen kiinteistöjen talvella hoidettavien piha-alueiden pinta-aliatiedot saadaan päivitettyä nykytilannetta vastaaviksi. Kilpailutuksen tekee Oulun teknisen liikelaitoksen Kiinteistöhoitoyksikkö ja sopimus on tarkoitus saada kaksivuotiseksi.

Opinnäytetyössä tarkastellaan alueurakkasopimusten sisältöä ja kilpailuttamista työn aiheeseen soveltuvien osien. Kiinteistöjen piha-alueiden pinta-aliat tarkistetaan ja asemapiirroksia muokataan urakka-asiakirjoja täydentäviksi. Lopputuloksena saadaan kattava dokumenttipaketti, jolla talvikunnossapitotöiden tilaajan on helppo tehdä kilpailutus ja joka antaa myös tarjouspyyntöön vastaavalle urakoitsijalle riittävät tiedot tarjouksen tekemistä varten.

2 NYKYTILANNE

Haukiputaan kaupunginosan viimeisin kiinteistöjen piha-alueiden talvikunnossapitoa koskeva sopimus on kilpailutettu syksyllä 2011. Tuolloin Haukipudas on ollut vielä itsenäinen kunta. Kunnan kiinteistöjen hoitotyöt ovat tapahtuneet tilaajapalveluiden toimesta, jonka alaisuudessa on ollut kiinteistönhoidon lisäksi esimerkiksi kiinteistöjen korjaus- ja kunnossapito- sekä yhdyskuntapalvelut. Palvelut on tuotettu tilaaja-tuottaja-toimintamallin mukaisesti. (Kuoppala – Väänänen. 2013.)

2.1 Tilaaja-tuottaja-toimintatapa ja -malli

Tilaaja-tuottaja-toimintatavassa julkiset palvelut organisoidaan nimensä mukaisesti niin, että tilaajalla ja tuottajalla on molemmilla omat roolinsa. Osapuolten välistä yhteistyötä ohjataan aina kulloistakin palvelua koskevilla sopimuksilla. Palveluiden tilaajana toimii yleensä julkinen taho, esimerkiksi kunta tai kaupunki. Tuottaja puolestaan voi olla joko oman organisaation sisältä tai ulkopuolelta. Myös yhteishankinnoissa voidaan käyttää kyseistä toimintatapaa. (Suomen Kuntaliitto. 2013, linkit Palvelualueet -> Palveluiden organisointi ja järjestäminen -> Tilaaja-tuottaja-toimintatapa.)

Tilaaja-tuottaja-toimintatavalla haetaan asiakaslähtöisyyttä ja tehokkuuden parantamista. Toimintamallit ovat aina tilanteen mukaan sovellettuja, eikä tiettyä kaavaa malleille ole. Tilaaja-tuottaja-toimintatapa on siis yleiskäsite sovelluksille. Käytännön sovelluksista tilaaja-tuottaja-toimintamalli on käytössä yksittäisissä kunnissa tai vaihtoehtoisesti laajemman kuntajoukon yhteistoiminnassa. Yksi esimerkki tilaaja-tuottaja-toimintamallista on Oulun kaupungin ydinkunta-palvelukunta-malli. (Suomen Kuntaliitto. 2013, linkit Palvelualueet -> Palveluiden organisointi ja järjestäminen -> Tilaaja-tuottaja-toimintatapa -> Tilaaja-tuottaja-toimintatavan käsitteitä -> Tilaaja-tuottaja-toimintatapa ja -malli.)

2.2 Nykyinen talvikunnossapitosopimus

Tällä hetkellä vielä voimassa oleva talvikunnossapitotöiden sopimus on koskenut ainoastaan kiinteistöjen piha-alueita. Sopimus on tehty neljäksi vuodeksi ja

se päättyy 30.6.2013. Vuoden 2013 alusta alkaen Haukipudas on ollut kuntaliitoksen myötä osa Oulun kaupunkia, mutta sillä ei ole ollut vaikutusta sopimukseen. Jo ennen virallista kuntaliitosta, vuoden 2012 alusta alkaen Haukiputaan tilapalvelut on liitetty osittain Oulun teknisen liikelaitoksen alaisuuteen. Osa toiminnasta puolestaan on Liikelaitos Oulun Tilakeskuksella ja osa Oulun Serviisillä. Kaikkien kuntaliitoksessa yhdistyneiden kuntien paikalliset sopimukset ovat olleet voimassa niiden määräajan eli niitä ei ole purettu, vaikka vanhaa peruskuntaa ei enää olekaan olemassa. (Kuoppala 2013.)

Haukiputaan kaupunginosan tiestöt on kilpailutettu omana urakkanaan yhdyskuntapalveluiden toimesta. Kiinteistöjen piha-alueiden talvikunnossapidon sopimuksen ovat kilpailuttaneet entinen Haukiputaan tilapalveluiden päällikkö Kari Kuoppala sekä kiinteistöhoitopalveluiden työnjohtaja Pentti Väänänen. Heiltä sopimusesitys on edennyt teknisen osaston johtajien käsittelyyn, jotka myöskin ovat sopimuksen hyväksyneet. Sopimuksen laadinnan pohjana on käytetty KiinteistöRYL 2009-teosta, joka pitää sisällään kiinteistöhoitopalveluiden yleiset ohjeet ja laatuvaatimukset. Kyseiset ohjeet ovat nykyäänkin voimassa ja ne toimivat pohjana myös uutta sopimusta tehtäessä. (Kuoppala 2013.)

Nykyinen sopimus on pitänyt sisällään ainoastaan piha-alueiden auraukset sekä hiekoitukset koneellisesti. Urakoitsijoita on ollut kolme: Toni Lopakka Ky, Koneurakointi S. Finning Oy sekä Fixurempa Oy. Käsilumityöt ja hiekoitukset ovat tehneet kunnan omat kiinteistöhoitajat. Myös lumen poisviennit sekä polanteiden ja sohjon poistot kiinteistöiltä on tehty kunnan omien työntekijöiden ja kaluston voimin. Töiden laadunvalvonnasta ovat vastanneet kiinteistöhoitajat työnjohtajansa johdolla. Poikkeustapauksia varten sopimuksessa on kuitenkin määriteltä yksikköhinnat kunkin ulkopuolisen urakoitsijan kanssa edellä mainittujen töiden suorittamisesta. (Kuoppala 2013.)

2.3 Tulevaisuuden tarpeet

Uuden talvikunnossapidon sopimuksen kilpailutuksen pääsyynä on luonnollisesti vanhan sopimuksen päätyminen kesällä 2013. Nykyisin voimassa olevassa sopimuksessa ei ole enää käytettäviä optiovuosia jäljellä, joten kilpailutukset täytyy tehdä uudestaan. Koska Haukiputaan kuntaa ei ole enää olemassa, kil-

pailutuksen tekee Oulun teknisen liikelaitoksen kiinteistöhoitoyksikkö, joka vastaa suurelta osin Oulun alueen kiinteistöjen hoidosta. (Pekkala 2013.)

Tulevan sopimuksen myötä pyritään saamaan jatkossa kaikki Uuden Oulun alueet talvikunnossapitotöiden osalta samansisältöisten sopimusten piiriin. Uuden Oulun alueilla tarkoitetaan entisiä Oulun kaupungin ja Haukiputaan, Kiimingin, Oulunsalon sekä Yli-lin kuntien alueita. Kiinteistöjen kunnossapitotöissä se tarkoittaa sitä, että esimerkiksi laatuvaatimukset ja palvelun sisällöt ovat samankaltaisia. Paikalliset sopimukset annetaan kuitenkin kuluu loppuun ennen niiden uusimista. Esimerkiksi Kiimingin kaupunginosan talvikunnossapitotöistä tehtiin alueurakkasopimus syksyllä 2012 koskemaan sekä kiinteistöjen piha-alueita, että myöskin teitä ja kevyen liikenteen väyliä. Haukiputaan kaupunginosassa kilpailutetaan kesällä 2013 ainoastaan kiinteistöjen talvikunnossapitotyönsen vuoksi, että tiestön talvikunnossapidosta on olemassa vielä voimassa olevat sopimukset. Urakka-alue tullaan jakamaan kolmeen eri alueeseen: pohjoinen, eteläinen ja keskusta. (Pekkala 2013.)

Vuoden 2013 aikana on päättymässä Haukiputaan alueen talvikunnossapitosopimuksen lisäksi myös esimerkiksi Jääli-Väläkylä-alueen alueurakkasopimus, joten Uuden-Oulun alueella sopimukset päivittyvät melko nopeaan tahtiin samankaltaisiksi. Eri alueiden kiinteistöjen välillä on kuitenkin isojakin eroja palvelutason vaatimusten suhteen, joten täysin samansisältöisiksi sopimuksia ei välttämättä saada. (Kääriä 2013.)

2.4 Talvikunnossapidon toimintamallit

Talvikunnossapidon, kuten muunkin kunnossapidon järjestämisen, suhteen on olemassa erilaisia toimintamalleja. Palvelut voidaan järjestää joko kokonaan oman organisaation sisäisesti, yhdistetysti oman organisaation ja ulkopuolisten toimijoiden kesken tai kokonaan ulkopuolisen toimijan voimin. Lisäksi sopimukseen voidaan yhdistää aiemmin mainitun Kiimingin kaupunginosan kaltaisesti sekä kiinteistöjen piha-alueiden että tiestön kunnossapito. Tällöin kaikki työt saadaan samaan sopimukseen, mikä vähentää isossa kaupungissa oleellisesti eri sopimusten määrää ja helpottaa niiden hallintaa. Toisaalta koko kaupungin alueen sisällyttäminen samaan sopimukseen ei ole järkevää, sillä niin ison alu-

een hallitsemisen erityisesti palvelun tuottajan puolelta olisi hyvin haastavaa. Tämä karsisi pienemmät toimijat kilpailusta pois ja jättäisi jäljellä vain muutama ison. (Suomen Kuntaliitto. 2013, linkit Palvelualueet -> Palveluiden organisointi ja järjestäminen -> Tilaaja-tuottaja-toimintatapa -> Tilaaja-tuottaja-toimintatavan käsitteitä -> Tilaaja-tuottaja-toimintatapa ja -malli.)

2.4.1 Oulun alue

Entisen Oulun kaupungin alueella katu- ja vihertöiden hoitoa alueurakointina alettiin kokeilla vuonna 2001 neljällä koealueella. Positiivisten kokemusten vuoksi kaupunki päätti siirtyä koko kaupungin alueella alueurakointiin vuonna 2002. Tuolloin alueurakoihin kuuluivat katu- ja vihertöiden lisäksi talvikunnossapito, mutta nykyään osalla alueista on eriytetty talvi- ja kesäkunnossapito omiin sopimuksiinsa. Alueurakkasopimusten kesto on ollut Oulussa yleisesti 4 vuotta muutamaa poikkeusta lukuunottamatta. Myös Haukiputaan kaupunginosan kiinteistöjen talvikunnossapidon urakkasopimus tulee olemaan nelivuotinen. (Vaara 2009.)

Nykyinen Oulun alue on jaettu talvikunnossapidon osalta 13 urakka-alueeseen. Urakka-alueista 6, eli noin puolet, on Oulun kaupungin teknisen liikelaitoksen hoidossa. Loput 7 aluetta ovat ulkopuolisten palveluntuottajien hoidon alaisuudessa. Kyseiset pääurakoitsijat ovat YIT Oyj, Destia Oy, VRJ-Service Oy sekä Tuiran Kiinteistöpalvelu Oy. Osalla edellä mainituista urakoitsijoista on myös vaihteleva määrä aliurakoitsijoita, kuten myös Oulun kaupungillakin. Oulun kaupunki ei kuitenkaan voi olla muiden urakoitsijoiden aliurakoitsijana eikä se saa osallistua tarjouskilpailuihin. (Oulun kaupunki. 2013, linkit Kadut, kartat ja liikenne -> Kadut -> Ylläpito.)

2.4.2 Muu Suomi

Muun Suomen alueelta ei ole saatavilla tarkkaa tutkimustietoa kaupunkien ja ulkopuolisten palveluntuottajien suorittamien alueurakoiden suhteesta, mutta yleisesti ottaen suurin osa kuntien ja kaupunkien alueurakoista on kilpailutettu oman organisaation ulkopuolelta. Valtakunnallisesti hallitsevia toimijoita alueurakoissa ovat Destia Oy, YIT Rakennus Oy ja NCC Roads Oy. Huomioitavaa on myös se, että alueurakoihin voi usein kuulua kunnan tai kaupungin omien teiden

ja piha-alueiden lisäksi myös Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) teitä, eli toisin sanoen valtion teitä. (Vaara 2009.)

Yleisesti ottaen talvi- ja kesäkunnossapidon ulkoistaminen peruskuntien ja kaupunkien ulkopuolisille toimijoille on lisääntymässä entisestään, mihin vaikuttaa monta eri syytä. Oman organisaation sisäisessä palveluntuotannossa kustannukset nousevat helposti korkeiksi, koska työvoiman lisäksi tulee huolehtia riittävän monipuolisesta ja laajasta kalustosta, jolla kunnossapitotyöt voidaan hoitaa. Ulkoistamalla palvelut saadaan oman organisaation kiinteitä kustannuksia kevennettyä. Kunnossapitourakoihin erikoistuneilla toimijoilla on yleensä myös tiedot ja taidot sekä kalusto viimeisimpien vaatimusten mukaisia. (Vaara 2009.)

Myös pelkästään yhden pääurakoitsijan kanssa tehty sopimus helpottaa tilaajan osaa kaikin puolin. Vastuu töiden suorittamisesta siirtyy ulkopuoliselle toimijalle, mikä vähentää tilaajaorganisaation kuormitusta. Laadunvalvontaa tilaajaosapuolen ei kuitenkaan kannata kokonaan ulkoistaa, vaan oma laaduntarkkailu olisi hyvä pitää ajan tasalla ylimääräisten ongelmien ja lisäkustannusten välttämiseksi. (Vaara 2009.)

Paikallistuntemus on myös erittäin tärkeä asia, jolla huolehditaan kunnossapitotöiden sujumisesta suunnitellulla tavalla. Käytännössä asia hoituu kuitenkin niin, että vaikka pääurakoitsija olisikin suuri valtakunnallinen toimija, niin käytännön työt hoidetaan aliurakointina kyseisen urakka-alueen palveluntuottajien toimesta. (Vaara 2009.)

3 YLEISTEN SOPIMUSEHTOJEN MÄÄRITTÄMINEN

Suomen Kuntaliiton laatimat ohjeet ja asiakirjamallit sekä alueurakan yleiset sopimusehdot on koottu kolmeksi toisiaan täydentäväksi julkaisuksi. Ne on tarkoitettu helpottamaan kuntien liikenneväylien, muiden yleisten alueiden sekä pihojen hoidon ja kunnossapidon teettämistä ja käytäntöjen yhdistämistä. Asiakirjamallit ja ohjeet soveltuvat sekä urakointiin että kuntien ja kaupunkien sisäiseen tilaaja-tuottajamuotoiseen alueiden ja liikenneväylien ylläpitoon. Malleja voidaan soveltaa käyttötarkoituksen mukaan niin laajoihin alueurakoihin kuin pienempiin muutamia tehtäviä sisältäviin urakoihin. Kyseisiä ohjeita ja asiakirjamalleja käytetään pohjana myös Haukiputaan kaupunginosan kiinteistöjen talvikunnossapidon kilpailutuksessa soveltuvien osin. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 9.)

3.1 Sopijapuolten velvollisuudet

Urakoitsijan suoritusvelvollisuuksiin kuuluvat pääsuoritusvelvollisuus, sivuvelvollisuudet sekä velvollisuus toteuttaa muutos- ja lisätöitä. Pääsuoritusvelvollisuus velvoittaa urakoitsijan suorittamaan kaikki urakkasopimuksessa määrättyt työt ja toimenpiteet sekä aine- ja tarvikehankinnat pitääkseen sopimusasiakirjoissa määrätyn palvelutason vaatimusten mukaisina. Urakkasopimuksen ulkopuolisiin töihin urakoitsijalla ei kuitenkaan ole suoritusvelvollisuutta ilman erillistä sopimusta. Urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuuteen kuuluu myös noudattaa tehtävissään vaadittavaa ammattitaitoa sekä Suomen lakia ja työehtosopimusmääräyksiä omissa ja alihankkijoiden suorittamissa töissä. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 9.)

Ilman erillistä sopimusta urakoitsijalla on myös lukuisia sivuvelvollisuuksia. Urakoitsijan on oltava tavoitettavissa ja valmiudessa aloittaa hoitotyöt urakka-asiakirjoissa esitetystä laajuudesta. Työssä tarvittavien välineiden ja apulaitteiden hankkiminen sekä niiden ylläpito kuuluvat myös urakoitsijan vastuulle. Mikäli urakkasopimuksessa mainitut työt vaativat esimerkiksi lupien hakemista, karttoja ja muita asiakirjoja, liikennejärjestelyjen muuttamista tai ympäristön rakenteiden suojaamista, on urakoitsija velvollinen suorittamaan ne. Urakoitsija

vastaa myös aiheuttamistaan vahingoista sekä oman työnsä laadunvarmistuksesta ja siitä raportoinnista tilaajalle. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 9.)

Urakoitsijan sivuvelvollisuuksiin kuuluvat myös tilaajan vaatimien lisä- ja muutostöiden toteuttaminen, elleivät ne oleellisesti muuta urakan sisältöä urakoitsijan kannalta. Tämän vuoksi sopimusasiakirjoissa tulisi olla hinnoiteltuna myös lisä- ja muutostyöt, sillä muutoin urakoitsija on velvollinen suorittamaan työt omakustannushintaan. Lisä- ja muutostöistä tulee aina sopia kirjallisesti ennen töiden suorittamista pieniä ja kiireellisiä töitä lukuunottamatta. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 9.)

Vakuuksien antaminen tilaajalle kuuluu myös urakoitsijan velvollisuuksiin. Vakuus on annettava tilaajalle ennen yhdenkään osamaksuerän suorittamista ja sen on oltava voimassa kolme kuukautta sopimusajan yli. Vakuudeksi hyväksytään joko tilaajan nimiin rahalaitokseen tehty talletus, omavelkainen takaus tai muu tilaajan hyväksymä vakuus. Ellei sopimusasiakirjoissa toisin sovita, on vakuuden suuruus monivuotisissa urakoissa 10 % urakan arvonlisäverottomasta vuosihintojen keskiarvosta. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 16.)

Tilaaajaosapuolella velvollisuuksia on huomattavasti urakoitsijaa vähemmän. Tilaaaja on velvollinen suorittamaan urakkasopimuksen mukaiset maksut ajallaan ja sovittujen maksuerien mukaan. Mikäli maksut viivästyvät, niistä peritään korkolain mukaiset viivästyskorot. Tilaaaja on myös velvollinen osallistumaan ylivoimaisen esteen vuoksi urakoitsijalle syntyneisiin kustannuksiin, jos se aiheutuu urakoitsijalle sopijapuolista riippumattomista syistä. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 16.)

Myötävaikutusvelvollisuuksiin tilaajalle kuuluu huolehtia, että urakoitsija pystyy täyttämään urakassa vaaditut velvollisuutensa ilman tarpeettomia häiriötekijöitä tilaajan puolelta. Tilaaajan täytyy myös toimittaa urakoitsijalle ajoissa materiaalit, jotka urakkasopimuksessa on sovittu tilaajan vastuulle. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 10.)

3.2 Sopijapuolten yhteistoiminta ja vastuut

Urakkasopimuksen tekemisen jälkeen urakoitsija voi halutessaan tehdä edelleen sopimukset keskenään aliurakoitsijoidensa kanssa. Urakoitsija on kuitenkin velvollinen esittämään aliurakoitsijansa tilaajan hyväksyttäväksi riittävän ajoissa ennen näiden ottamista työtehtäviin. Tilaaja voi kieltäytyä hyväksymästä aliurakoitsijoita ainoastaan riittävän pätevistä syystä. Tällaisia ovat esimerkiksi aliurakoitsijan laadunvarmistuksen puute tai verojen ja työnantajamaksujen laiminlyönti. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 10.)

Yleisiin vastuisiin molemmille sopijaosapuolille kuuluu vastata osaltaan urakkasopimuksen mukaisten velvollisuuksiensa täyttämistä. Lisäksi molemmat sopijapuolet vastaavat, että he noudattavat voimassa olevia lakeja ja määräyksiä, vastaavat antamistaan ohjeista, tiedoista, tutkimustuloksista ja määräyksistä sekä laatimistaan suunnitelmista. Ellei sopimusasiakirjoissa toisin sovita, vastaa sopijapuoli korvauksista edellä mainittujen velvollisuuksien laiminlyönnistä toiselle sopijapuolelle, mikäli laiminlyönnistä on aiheutunut vahinkoa. Välillisiä vahinkoja ei kuitenkaan korvata. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 10.)

Urakoitsija vastaa luonnollisesti oman työsuorituksensa sopimuksen mukaisesta noudattamisesta sekä muista velvollisuuksista, jotka edellä mainittiin. Urakoitsijan katsotaan myös olevan oman alansa asiantuntija, joka edellyttää sopimusasiakirjoissa mainittujen tietojen oikeanlaista tulkitsemista ja tarvittavien lisätietojen hankkimista perehtymällä kohteen olosuhteisiin ja yksityiskohtiin. Lisäksi urakoitsija vastaa toimintansa omaisuudelle ja ympäristölle aiheuttamista vahingoista ja haitoista tilaajalle, kiinteistönomistajille, alueen käyttäjille tai muille kolmansille osapuolille, ellei vahinko tai haitta ole syntynyt huolellisuudesta huolimatta tai urakan suorittamisen väistämättömänä seurauksena. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 11.)

Virheellisen työsuorituksen tai työn tuloksen korjaamiseksi urakoitsijan on suoritettava tehtävä uudestaan, minkä lisäksi tilaajalla on oikeus periä yksityiskohtaisesti sopimusasiakirjoissa määritellyt sakot, vahingonkorvaukset tai arvonnennykset. Jos urakoitsija kuitenkin havaitsee tilaajan antamissa määräyksissä, välineissä tai materiaaleissa sellaisia seikkoja, jotka saattavat vaarantaa ura-

koitsijan sopimuksen mukaisen työn suorittamista, on tämän välittömästi tehtävä ilmoitus aiheesta tilaajalle. Näin menetellen urakoitsija vapautuu vastuusta, jos tilaaja ilmoituksesta huolimatta vaatii työn suorittamista sopimuksen mukaisesti. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 12.)

Tilaaja vastaa myös omalta osaltaan sopimuksen täyttämisestä. Vaikka urakoitsijan katsotaankin olevan alansa asiantuntija, on tilaajan vastattava sitovaksi ilmoittamiensa tietojen ja tutkimustulosten paikkansapitävyydestä. Tilaaja vastaa myös lisäkustannuksista, jotka se aiheuttaa urakoitsijalle toiminnallaan tai vaatimuksillaan sopimusvelvollisuuksien täyttämässä. Korvausvastuu koskee myös tilaajan toimista aiheutuneen urakan keskeytyksen aiheuttamia lisäkustannuksia urakoitsijalle. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 13.)

3.3 Sopimusasiakirjat

Kaikki urakasta tehty sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan. Tämä tarkoittaa sitä, että mikäli yhdessäkin asiakirjassa on jokin tietty asia mainittuna, katsotaan se päteväksi, vaikka se puuttuisikin muista asiakirjoista. Sopijapuoli, joka havaitsee sopimusasiakirjoissa ristiriitaisia määräyksiä, on velvollinen ilmoittamaan siitä välittömästi toiselle sopijapuolelle. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 13.)

Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys määräytyy urakkasopimuksen esitysten mukaisesti, mikäli niiden sisältöjen välillä esiintyy ristiriitoja. Yleensä kuitenkin viimeisimpänä laadittu asiakirja on pätevin. Ellei pätevyysjärjestys edellä mainituin perustein ratkea, on tilaajalla oikeus urakoitsijan kuulemisen jälkeen päättää, mitä asiakirjaa noudatetaan. Tilaaja ei kuitenkaan voi vaatia enempää töiden suorittamista muita töitä vastaavasti ilman lisäkorvauksia. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 13.)

Piirustusasiakirjojen sisältöjen ollessa ristiriitaisia keskenään ratkaisee käytettävän piirustuksen mittakaavaltaan tarkin piirustus. Ennen piirustuksista mittamalla saatuja suureita voimassa on kuitenkin piirustuksissa olevat mittoja osoittavat merkinnät. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 14.)

3.4 Laadunvarmistus

Urakoitsijan tulee noudattaa niitä laadunvarmistuksen toimenpiteitä, joita sopimusasiakirjoissa edellytetään. Lisäksi urakoitsijan on esitettävä tilaajan laatusuunnitelmamallin sekä laatukorttien pohjalta kirjallisesti ennen töiden aloittamista, kuinka sovitut laatuvaatimukset saavutetaan. Sopimusasiakirjoissa laadunvarmistus esitetään ennen mahdollisten aliurakoitsijoiden hyväksyttämistä ja tilaajalla on lisäksi oikeus saada tieto myös näiden omasta laadunvarmistuksesta. Tilaaja puolestaan varmistaa urakoitsijan edellytykset täyttää suoritusvelvollisuutensa omin laadunvarmistustoimenpitein. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 13.)

3.5 Sopimusehtojen muuttaminen

Sopimusaikaa ei ole mahdollista pidentää urakoitsijan toimesta, ellei muissa asiakirjoissa ole siitä erikseen mainittu. Myöskään sopimuksen siirto ei ole mahdollista ilman molempien sopijapuolten suostumusta. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 14.)

Urakkahintaa voidaan mahdollisesti joutua muuttamaan kesken sopimuskauden esimerkiksi indeksilukusidonnaisuuden, hintojen ja palkkojen tai muiden kustannusten muuttumisen vuoksi. Muutokset eivät kuitenkaan lisää tai vähennä sovittua urakkahintaa ilman mainintaa urakkasopimuksessa. Urakoitsijan on esitettävä vaatimuksensa ja perustelunsa urakkahinnan muutoksiin kustannusten noustessa viimeistään kuusi kuukautta perusteen syntymisen jälkeen, mutta ennen vastaanottotarkastusta. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 18.)

Sopimus voidaan purkaa tilaajan toimesta, mikäli urakoitsija ei hoida töitään sopimuksen mukaisesti, ei toimita sovittua vakuutta 21 vuorokauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta, laiminlyö verojen ja sosiaalimaksujen maksamisen tai asetetaan konkurssiin tai muuten todetaan maksukyvyttömäksi. Tilaajan on kuitenkin huomautettava urakoitsijaa kirjallisesti ja mainittava sopimuksen purkamisen uhasta, ennen kuin sopimus voidaan purkaa. Urakoitsija puolestaan voi purkaa sopimuksen tilaajan laiminlyötyä oman osuutensa sopimuksesta tai jos tilaaja muilla keinoin estää urakkasuorituksen täyttämisen sopimuksen mukaisesti. Myös edellä mainituissa tapauksissa tulee sopijapuolen

huomauttaa ensin asiasta kirjallisesti ennen sopimuksen purkamista. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 23.)

Erimielisyystapauksissa ongelmakohtat tulee ensisijaisesti pyrkiä ratkaisemaan sopijapuolten välisin neuvotteluin. Jos sopijapuolet eivät kuitenkaan pääse yhteisymmärrykseen esimerkiksi urakkahinnan muutoksista tai töiden kuulumisesta urakkasopimukseen, ratkaistaan riitaisuudet urakkasopimuksessa mainitussa käräjäoikeudessa. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 26.)

3.6 Muu yhteistoiminta

Ennen sopimuksen allekirjoittamista sopijapuolet pitävät sopimuskatselmuksen, jossa käydään yhteisesti läpi sopimuksen sisältö ja siihen mahdollisesti haluttavat muutokset. Katselmuksessa käydään läpi myös laatusuunnitelman yksityiskohtainen sisältö sekä sovitaan maksuerätaulukon sisältö. Sopimuskatselmus on myös molempien osapuolten viimeinen tilaisuus esittää tarkennuksia ja muutoksia sopimuksen sisältöön. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 21.)

Mikäli jompikumpi sopijapuoli haluaa, voidaan erikseen järjestää myös muita katselmuksia. Katselmuksesta tulee aina esittää pyyntö kirjallisena toiselle sopijapuolelle. Molemmilla osapuolilla on oikeus kutsua katselmuksiin mukaan omia asiantuntijoitaan, eikä ilman pätevää syytä katselmusta voida peruuttaa. Kaikista katselmuksista tulee aina pitää myös pöytäkirjaa, jonka sopijapuolet allekirjoittavat. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 21.)

Hyvänä tapana on pitää säännöllisin väliajoin myös työmaakokouksia sopijapuolten kesken. Työmaakokouksissa esille tulleet huomautukset tai ilmoitukset katsotaan kirjallista ilmoitusta vastaaviksi ja päteviksi. Sopijapuolet pitävät kokouksesta pöytäkirjaa, jonka tilaaja ja urakoitsija tai heidän edustajansa allekirjoittavat. Pöytäkirja on myös tarkistettava tarpeellisilta osiltaan heti kokouksessa, mikäli joku kokoukseen osallistuva niin haluaa. (Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 21.)

4 KONELUMITYÖALUEIDEN KARTOITUS

Haukiputaan kaupunginosan kiinteistöjen koneellisten talvikunnossapitotöiden tarve on luonnollisesti jokavuotinen. Muutaman viime talven aikana tulleet suuret lumimäärät ovat osoittaneet, että ammattitaidolla ja hyvällä suunnittelulla tehdyt konelumityöt helpottavat huomattavasti kiinteistöjen käyttöä, pitävät yllä turvallisuutta ja tuovat kustannussäästöjä. Lisäksi talvikauden mentyä ohi jälkikunnostustöiden tarve pienenee, koska piha-alueiden rakenteelliset seikat on otettu jo ajoissa huomioon. Uuden urakkasopimuksen kilpailutuksessa päätavoitteena onkin saada aikaiseksi uusi sopimus ennen tulevaa talvea, jotta talvikunnossapitotöiden suunnittelu ja toteutus uuden urakoitsijan kanssa voitaisiin aloittaa hyvissä ajoin. Tässä opinnäytetyössä valmistellut urakka-asiakirjat ovat siis perustana tulevalle kilpailutukselle.

4.1 Konelumityöalueet

Konelumityöalueilla tarkoitetaan kiinteistöillä niitä piha-alueita, jotka vaativat talvikunnossapitoa eli auraamista ja liukkaudentorjuntaa, mutta joita ei kuitenkaan voida järkevästi hoitaa käsitöinä. Käsi- ja konelumitöiden välistä raja-alueita ei ole tarkasti määritelty, sillä se on käytännössä jokaisen kiinteistön piha-alueella yksilöllinen. Rajana voidaan pitää esimerkiksi kiinteistöjen sisääntulojen edustoja, ulkoportaita ja ahtaita kulkuväyliä tai muita vaikeapääsyisiä paikkoja, joihin ei työkoneella pääse.

Talvikunnossapitotöiden kilpailutusasiakirjojen tekemisestä pidettiin suunnittelu-palaveri Oulun teknisen liikelaitoksen Kiinteistöhoitoyksikössä marraskuussa 2012, jolloin myös päätettiin kilpailutuksen suunnittelusta opinnäytetyönä. Samalla alkoi myös opinnäytetyön ensimmäinen osuus, joka oli konelumityöalueiden kartoitus Haukiputaan alueen kiinteistöillä. Kyseinen työ täytyi tehdä ennen pysyvän lumen tuloa, jotta kiinteistöjen piha-alueet kaikkine rakenteineen ja viheralueineen olisivat vielä näkyvillä.

Koska tulevan talvikunnossapitosopimuksen piiriin tullaan liittämään 31 Oulun teknisen liikelaitoksen hoidon alaista kiinteistöä, on alue laaja ja sen tarkka läpikäyminen vaatisi pitkän ajanjakson. Niinpä nähtiin parhaaksi pyytää kartoitus-

työhön avuksi Haukiputaan kaupunginosan kiinteistöhoitajia työnjohtajansa johdolla, koska heillä on paras tuntemus alueista. Käytännössä kiinteistöhoitajat kävivät läpi omilla kiinteistöillään ne alueet, jotka vaativat koneellista talvikunnossapitoa. Tällaisia alueita ovat esimerkiksi pysäköintialueet, kulkuväylät ja muut alueet, jotka kuuluvat kiinteistön tontille. Yhteistyössä työnjohdon kanssa katselmoitiin vielä lisäksi kiinteistöjen asemapiirroksista samat alueet läpi, jolloin varmistuttiin alueiden oikeellisuuksista. Pinta-aratiedot konetyöalueista saatiin nykyisen urakasopimuksen tietojen perusteella, koska kiinteistöillä ei ollut tullut muutoksia pinta-aloihin viimeisimmän sopimuskauden jälkeen. Nykyiseen urakasopimukseen saadut pinta-aratiedot on otettu joko suoraan kohteen suunniteluaukaisista tiedoista tai tarkemittauksilla, mikäli kohteeseen on tullut suunnittelun ja alkuperäisen valmistumisen jälkeen muutoksia (taulukko 1).

TAULUKKO 1. Haukiputaan talvikunnossapitosopimukseen tulevat kiinteistöt ja niiden konelumityöalueiden pinta-alat

Virpiniemen liikuntakeskus ja hiihtomaja	2162,8	m ²
Terveyskeskuksen alue: Simppulankartano, Tuomikoti, Koivukoti, Leppäkoti, Pihlajakoti, Terveysasema, Simppulankartanon päiväkot,	13090,0	m ²
Päiväkoti Jatulin Tarha	1626,9	m ²
Koivulan päiväkot	1053,2	m ²
Martinniemen päiväkot	3129,2	m ²
Proomupuiston päiväkot	1088,7	m ²
Aseman päiväkot	1527,6	m ²
Kiviniemen päiväkot	1724,6	m ²
Haukiputaan paloasema	5898,1	m ²
Aseman koulu ja sivukirjasto	5013,9	m ²
Martinniemen koulu ja sivukirjasto	4611,9	m ²
Toimintakeskus Jatuli ja Vesi-Jatuli	9632,7	m ²
Haukiputaan yläkoulu	6019,2	m ²
Hietalanmäen koulu	785,6	m ²
Jokikylän koulu	1103,5	m ²
Keiskan koulu	1893,2	m ²
Kellon koulu ja päiväkot	12372,1	m ²
Kiviniemen koulu	6194,4	m ²
Oravan koulu	1298,8	m ²
Parkumäen koulu	1402,1	m ²
Takkurannan koulu	3183,3	m ²
Länsituulen koulu	7611,0	m ²
Kunnanvarikko, Haukipudas	4188,0	m ²
Kunnan virastotalo, Haukipudas	4194,2	m ²
Kirkonkylän koulu, Haukipudas	7884,5	m ²
YHTEENSÄ	108689,5	m ²

4.2 Lumen läjitys

Yksi tärkeimmistä seikoista talvikunnossapidossa kiinteistöillä on lumen läjitys oikeisiin paikkoihin. Lumen läjitykseen soveltuvien paikkojen katselmoiminen ja määrääminen tulee tehdä hyvissä ajoin ennen talvikunnossapitokauden alkua, jotta niistä voidaan tehdä selkeät esitykset urakoitsijalle. Koska urakoitsijoita voi olla useita ja heillä lisäksi vaihtuvuutta työntekijöissä, ei voida millään olettaa, että jokainen osaisi hahmottaa vieraassa paikassa lumen oikeat läjityspaikat.

Oikeilla läjityspaikkojen valinnoilla vältetään lumen alle jäävien piharakenteiden ja kasvillisuuden vaurioilta, jotka kevään tullen paljastuttua voivat olla pahimmassa tapauksessa työläitä ja kalliita korjata. Myös kiinteistöjen kannalta on

tärkeää, ettei lumi vaurioita rakenteita massallaan tai aiheuta kevään tullen sulamisvesillään kosteusvaurioita. Lisäksi lumen lähisiirrot ja poiskuljetukset vähenevät, jos läjitykselle on varattu jo ennakkoon riittävästi tilaa.

Kiinteistöhoitajilta saatujen tietojen perusteella voitiin jälleen suunnitella, mihin paikkoihin lumen läjitys voitaisiin järjestää ja mihin sitä ei missään tapauksessa saisi tehdä. Kartoitustyössä oli apuna kiinteistöjen asemapiirroksat, joihin voitiin merkitä jo maastossa sopivat paikat. Katselmuksissa pyrittiin huomioimaan viheralueiden ja kasvillisuuden sijainti, maaston muodot rakennusten ympäristössä sekä ajoneuvojen ja henkilöiden kulkeminen.

Yleensä parhaat läjityspaikat lumelle löytyivät pysäköintialueiden laitamilta, joissa on usein jo suunnitteluvaiheessa kiinnitetty huomiota lumimassojen sijoittamiseen. Loppupalven aikana tilanne saattaa silti olla se, että mikäli lunta ei ajeta alueelta pois, joudutaan osa pysäköintiruuduista uhraamaan lumen kasaamiselle. Joissakin kiinteistöissä pysäköintipaikkojen käyttöaste on kuitenkin niin korkea, ettei niitä voida poistaa käytöstä. Pysäköintialueiden ja tien tai kadun liitymiin täytyi myös kiinnittää erityistä huomiota, ettei näkemäesteitä pääsisi syntymään ja aiheuttamaan näin vaaratilanteita.

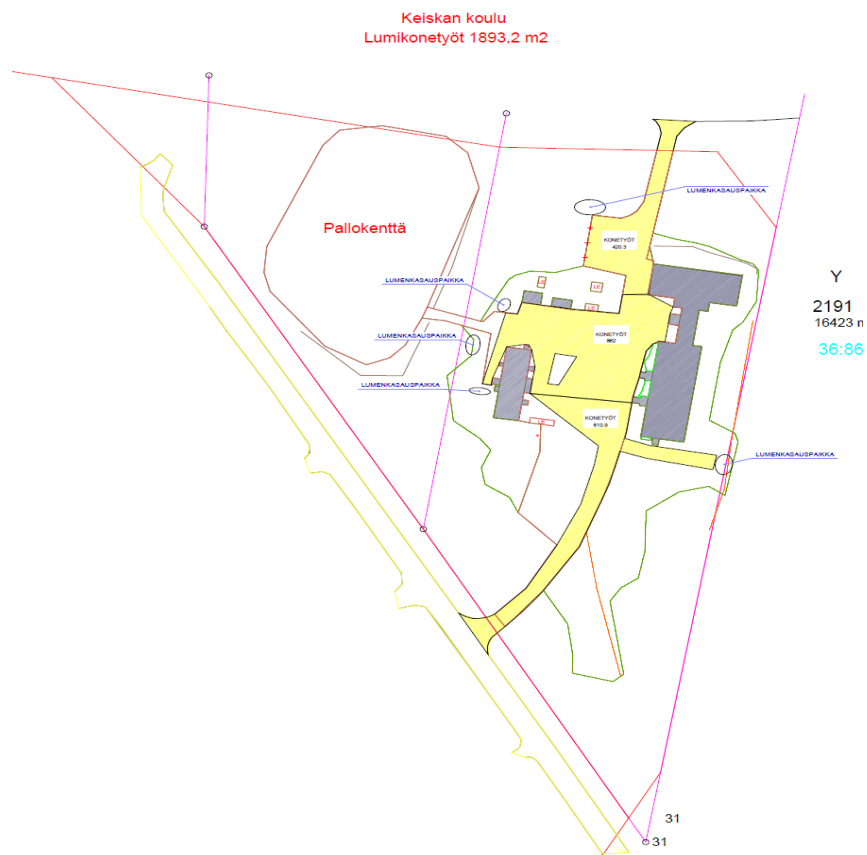
Monesti ongelmana lumen auraamisessa ja läjityksessä ovat päiväkotien sekä koulujen leikkialueet, joihin ei saisi muodostua isoja lumikasoja. Samaa ongelmaa oli havaittavissa myös Haukiputaalla. Yleensä leikkialueita ei juurikaan aurata kulkuväyliä lukuunottamatta, mutta siltikin lunta kertyy monin paikoin runsaasti. Ainoana vaihtoehtona olikin määrätä lumet läjättäviksi aidattujen sisäpihojen ulkopuolelle, mikä luonnollisesti hieman lisää urakoitsijan työmäärää. Lisäksi edellä mainittujen leikkialueiden ja -pihojen aitojen reuna-alueet tuli suunnitella lumen läjityksen suhteen niin, ettei niiden välittömään läheisyyteen tehtäisi kasoja, koska se voisi aiheuttaa turvallisuusriskin lasten karatessa aidatulta alueelta lumikasaa pitkin aidan yli.

4.3 Asemapiirrosten muokkaus

Kuten luvuissa 4.1 ja 4.2 mainittiin, toimi konelumityöalueiden määrittämisen ja lumen läjityspaikkojen sijoittelussa apuna kiinteistöjen asemapiirroksat. Aluksi asemapiirroksat tulostettiin paperiversioina katselmuksiin mukaan otettaviksi.

Kartoituksen aikana niihin tehtiin merkintöjä ja muistiinpanoja pohjaksi myöhempää puhtaaksi piirtämistä varten.

Usein asemapiirroksissa on paljon tietoa, mikä tämänkaltaisessa käyttötarkoituksessa on lähinnä haitaksi, koska se tekee kuvista epäselviä. Tämän vuoksi piirustuksia muokattiin Atopkh-ohjelmalla, jolla kuvista saatiin poistettua tarpeettomat tiedot ja merkinnät pois. Ohjelman avulla myös erotettiin piirroksista värin avulla ne alueet, joita konelumityöt koskevat. Viimeisenä kuviin merkittiin sallitut läjityspaikat lumelle (kuva 1).



KUVA 1. Atopkh-ohjelmalla muokattu asemapiirros

Muokatut asemapiirroksat liitettiin osaksi urakkakilpailutusasiakirjoja. Kun urakkasopimus on tehty ja urakoitsija valittu, voi tämä perehdyttää omat työntekijänsä tai aliurakoitsijansa jokaisen kiinteistön osalta kuvien avulla. Urakoitsijan vel-

vollisuuksiin kuuluu siitä huolimatta käydä katselmoimassa urakka-alueet läpi paikan päällä. Hyväksi käytännöksi aiemmissa Oulun teknisen liikelaitoksen kilpailuttamissa urakoissa on osoittautunut myös se, että kiinteistöjen asemapiirrokset jaetaan kaikkiin urakoitsijan työkoneisiin, jolloin kuljettajan mahdollisesti vaihtuessa myös sijainen osaa hahmottaa hoidettavat alueet.

5 KIINTEISTÖJEN TALVIKUNNOSSAPIDON SOPIMUSASIAKIRJAT

5.1 Urakkaohjelma

Kunnossapitourakkaa kilpailutettaessa kaiken perustana on urakkaohjelma (liite 2), jonka laatimisen perusteet on esitelty tarkemmin luvussa 3. Urakkaohjelmien asiasisällöt vaihtelevat sen mukaan, onko kyseessä esimerkiksi kesä- tai talvikunnossapitourakka kiinteistöillä tai liikenneväylillä. Tilaajan ja urakoitsijan rooleja kuvaavat luvut ovat kuitenkin yleensä samankaltaisia urakan luonteesta riippumatta.

Tässä opinnäytetyössä tehty urakkaohjelma on käyttötarkoitukseensa sovellettu versio Suomen Kuntaliiton Alueurakan yleiset sopimusehdot –ohjeistuksen mukaan. Vaikka urakkaohjelma on tehty Haukiputaan kaupunginosan kiinteistöjen piha-alueiden talvikunnossapitoa varten, soveltuu se kohtuullisilla muutoksilla myös esimerkiksi tiealueiden alueurakkaa varten. Suurimmat muutokset tarvitsee tehdä ainoastaan urakoitsijan suoritusvelvollisuuksia koskevaan osioon, jossa kuvataan sopimusta koskevat kohteet ja niiden hoitovaatimukset.

Urakkaohjelma pitää sisällään tietoja urakan kohteesta, urakoitsijan ja tilaajan velvollisuuksista, hoitotyön vaatimuksista, sopijapuolten vakuuksista ja organisaatioista, urakkahinnan muodostumisesta, ongelmatilanteiden selvittämisestä sekä kuvaukset vaadittavista hoitotoista.

5.2 Tarjouspyyntökirje

Tarjouspyyntökirjeessä esitellään lyhyesti urakan erityispiirteet, kuten kohde ja haluttu urakka-aika (liite 3). Kirjeessä on listattuna myös tarjouspyyntöasiakirjat. Urakoitsija saa kirjeestä lisäksi tietoa tarjouksen jättämisestä kattavan ohjeistuksen muodossa. Tarjouspyyntökirjeessä kerrotaan lyhyesti jokaisessa tarjouspyyntöasiakirjassa vaadittavat tiedot ja ohje niiden täyttämiseen. Ohjeet ja liitteenä olevien asiakirjojen yhdenmukaisuus helpottaa tilaajaa tarjousten käsittelyssä, koska kaikki ovat oletusarvoisesti tarjoajasta riippumatta samansisältöisiä.

Tarjouksen jättäjälle kerrotaan myös urakoitsijan valintaperusteista. Valintaperusteena on tilaajalle kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous. Kokonaistaloudellista edullisuutta arvioitaessa otetaan tarjoushinnan lisäksi huomioon urakoitsijan laatusuunnitelmasta ilmenevä selvitys kyvystään huolehtia tämän urakkaohjelman mukaisista tehtävistä suoritusaike- ja laatuvaatimuskriteerien mukaisesti ja hyvää asiakaspalvelua osoittaen. Tarjoushinnan painoarvo on 60 % ja urakoitsijan laadun painoarvo 40 %.

Urakoitsijan jättämää tarjousta käsitellään kahdessa eri vaiheessa, joiden sisältö avataan tarjouspyyntökirjeessä. Tarjousta käsittelee tilaajan 2 - 3 hengen työryhmä, joka paneutuu tarjousaineistoon huolellisesti. Käsitelyvaiheessa 1 arvioidaan tarjouksen jättäjän laatua. Laatua arvioidaan asteikolla 0 - 10, jossa maksimaalinen suorituskkyky tai paras mahdollinen ominaisuus saa arvosanan 10 ja vastaavasti hylättävä taso saa arvosanan 0. Tarjoajia verrataan sekä asteikkoon yleensä että myös toisiinsa siten, että laatutasoltaan kullakin kriteerillä paras tarjoaja saa korkeimman pistemäärän asteikkoon suhteutettuna. Jos tarjous saa laatuarvioinnissa jostain osa-alueesta 0 pistettä, tarjous hylätään. Laatupisteisiin vaikuttavat ainoastaan tarjouspyynnön liitteinä olevat tiedot.

Käsitelyvaiheessa 2 ratkaisevana tekijänä on urakasta tarjottu hinta. Hintaverailussa hyväksytyjen tarjousten halvin hinta saa täydet 60 pistettä. Hintajärjestyksessä seuraavien tarjousten pistemäärää vähennetään lineaarisesti siten, että kaksinkertainen tarjoushinta saa 0 pistettä. Tarjousten laatu- ja hintapisteytyksen jälkeen lasketaan kunkin tarjouksen antajan laatu- ja hintapisteytyksen jälkeen kunkin tarjouksen antajan vertailupisteiksi. Urakkakilpailun voittaa suurimmat vertailupisteet saanut tarjouksen antaja. Vertailupisteiden ollessa tasan valitaan suuremmat laatupisteet saanut urakoitsija. Tilaajalla on oikeus hylätä kaikki tarjoukset perustellusta syystä, mutta hylkäämisestä on ilmoitettava välittömästi kaikille tarjoajille. Perusteltuja syitä hylkäämiselle ovat esimerkiksi puutteelliset tarjousasiakirjat, verojen tai lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen laiminlyöminen tai jos tarjoajalla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita vaa-dittuja edellytyksiä urakan suorittamiseksi.

5.3 Tarjouslomake

Tarjouslomakkeeseen (liite 4) urakoitsija koostaa tarjoamansa kokonaishinnan kiinteistöjen piha-alueiden talvihoidosta. Tarjottu kokonaishinta ilmoitetaan sekä arvonlisäverollisena että -verottomana. Tarjoukseen liitetään myös tiedot urakoitsijan työn ajaksi tarjoamastaan vakuudesta. Mikäli urakoitsijan tarjous hyväksytään, on se velvollinen allekirjoittamaan urakkasopimuksen tilaajan kanssa 10 vuorokauden kuluessa tilaajan tekemästä tarjouksen hyväksymisilmoituksesta. Lisäksi urakoitsija esittää tarjouslomakkeessa tarjouksensa tekijän ja lisätietoja antavan henkilön yhteystiedot.

5.4 Määrä- ja muutoshintaluettelo

Määrä- ja muutoshintaluetteloon (liite 5) tarjoaja erittelee urakkatarjouspyynnössä vaaditut työt yksikkö- ja kokonaishintoineen sekä arvonlisäverollisena että -verottomana. Tässä opinnäytetyössä käsitellyssä alueurakassa tarjottavia koneellisia töitä kiinteistöillä ovat auraus, liukkaudentorjunta sekä sohjon ja hiekoitushiekan poistot. Kaikissa mainituissa töissä yksikkönä hinnan määräytymiselle on pinta-ala neliömetreinä.

Myös muutoshinnat erikseen tilattaville töille esitetään määrä- ja muutoshintaluettelossa. Tarjoajalta vaaditaan vähintään kaivinkoneen, pyöräkuormaajan, kuorma-auton, hiekanpoistokaluston ja traktorin yksikköhintatietoja. Lisäksi miestyöhinnat työnjohdon, ammattimiehen sekä apumiehen osalta tulee määrittellä. Yksikkönä hinnan määräytymiselle kaikissa edellä mainituissa tapauksissa on aikamääre tunteina.

5.5 Laatusuunnitelmamalli

Laatusuunnitelmamallissa (liite 6) tarjoaja saa tietoa laatusuunnitelman tarkoituksesta ja sen laatimisen perusteista. Laatusuunnitelma kertoo tilaajalle urakoitsijan keinot ja toimintatavat, joilla urakka voidaan toteuttaa sovitun sisältöisenä ja tilaajan vaatimusten mukaisesti. Tavoitteena on laadukkaasti, oikea-aikaisesti ja sovitun mukaisesti tehty työ sekä käyttäjälle mielekäs ja turvallinen ympäristö. Laatusuunnitelman oikeaoppinen ja huolellinen tekeminen palvelee myös urakoitsijaa itseään oman työnsä ohjaamisessa ja arvioinnissa.

Laatusuunnitelman aluksi urakoitsija kertoo omasta organisaatiostaan taustatietoja, kuten urakkaan osallistuvan henkilöstönsä kokemus- ja koulutustaustan, tehtävät, vastuualueet ja valtuudet organisaatiossa sekä muun työhön osallistuvan henkilöstön. Mikäli urakoitsijalla on tarkoitus käyttää urakassa sovittujen töiden suorittamiseen aliurakoitsijoiden palveluita, tulee nekin esitellä taustatietoineen. Tärkeimpinä tietoina ovat kuitenkin urakoitsijan laatu- ja ympäristöpolitiikka sekä aikaisemmat työreferenssit. Laadunvarmistus ja dokumentointi tulee esittää ohjeistuksen mukaisesti seikkaperäisesti ja selkeästi. Lisäksi kerrotaan urakoitsijan paikallistuntemus ja käytetyt keinot urakkatarjouspyynnössä esitettyjen kohteiden tutustumiseen tarjouspyyntövaiheen aikana.

Urakoitsijan täytyy myös esittää realistiset suunnitelmansa urakassa vaadittujen töiden suorittamiseen. Töiden suorittamisen sisältö käsittää urakoitsijan resurssit, käytettävän kaluston tiedot, henkilöstön osaamisen ja tarvittavan lisäkoulutuksen järjestämisen, ennakkosuunnitelmia työtavoista kohteissa, yhteistyön hoitamisen tilaajan kanssa sekä työ-, liikenneturvallisuus- ja ympäristöasioiden huomioon ottamisen.

5.6 Laatutarjouslomake

Laatutarjouksella (liite 7) urakoitsija vastaa laatusuunnitelmamallissa pyydettyihin tietoihin. Nimestään huolimatta laatutarjouksessa ei esitetä hintoja, vaan vahvistetaan urakoitsijan tutustuneen laatusuunnitelmamalliin ja urakka-alueeseen sekä muihin vaadittuihin urakka-asiakirjoihin. Urakoitsijan edun kannalta on myös tärkeä esittää laatutarjouslomakkeen liitteinä laatusuunnitelma, verovelkatodistus, ilmoitus eläkemaksuvelvoitteiden täyttämisestä, Rakentamisen laatu ry:n pätevyystodistus sekä muita urakan kannalta hyödyllisiksi katsottavia asiakirjoja.

5.7 Talvihoidon tehtäväkortit

Kiinteistöjen talvihoidon tehtäväkortit (liite 8) perustuvat Rakennustietosäätiön laatimiin kiinteistöpalveluiden yleisiin laatuvaatimuksiin. Haukiputaan kaupunginosan kiinteistöjen talvihoito toteutetaan hoitoluokan A2 mukaisesti, mikä onkin yleisesti käytetty hoitoluokka samankaltaisten kiinteistöjen hoidossa. Piha-alueiden talvihoidon tehtäväkortit on muokattu tässä opinnäytetyössä käsitel-

tyyn alueurakkaan sopiviksi. Tehtäväkortit pitävät sisällään aurauksen, liukkaudentorjunnan, sohjon ja hiekoitushiekan poiston sekä lumen lähisiirtojen ja kuljetusten laatuvaatimukset, työselitykset, suoritettavan työn ajankohdan sekä työn määrän mittayksikön.

Aurauksissa hoitoluokan A2 mukainen hyväksyttävä kuivan lumen määrä piha-alueilla on 5 cm. Kyseisen rajan ylittyessä töihin on ryhdyttävä mahdollisimman pian, mutta usein käytännössä isoilla urakka-alueilla ja runsaan lumisateen aikana jo aiemmin. Laatuvaatimusten mukaan välittömästi työn jälkeen aurattava alue tulee olla puhdas irtolumesta. Työn aikana tulee varoa piha-alueiden mahdollisia vaurioituvia rakenteita. Määrämittauksena aurauksessa käytetään pinta-alaa neliömetreinä.

Liukkaudentorjunta kiinteistöjen piha-alueilla on tehtävä huolellisesti ja ennakoiden, jotta välttyttäisiin omaisuus- ja henkilövahingoilta. Hoitoluokassa A2 työhön on ryhdyttävä aina, kun säätilassa tapahtunut muutos aiheuttaa liukkauden tuntuvan lisääntymisen. Tällaisia tilanteita ovat sään lauhtuminen, alijäähtynyt sade, kostean pinnan jäätyminen eli musta jää, piha-alueelle valuneen veden jäätyminen ja joissain tapauksissa myös lumisade. Liukkaudentorjunnassa käytettävä materiaali on määritelty hoitokortissa ja se tulee hyväksyttävä tilaajalla. Kiinteistöjen piha-alueilla käytetään ensisijaisesti hiekkaa ja sora- tai kalliomursketta. Kiviaineksen ohjeellinen rakeisuusalue on 0 - 6 mm ja liukkaudentorjuntamateriaali on levitettävä tasaisesti käsiteltäville alueille. Ohjeellinen levitysarvo on $0,2 \text{ m}^3/1000 \text{ m}^2$. Suolan käyttö liukkaudentorjunnassa on ensisijaisesti kielletty. Tilaaja voi kuitenkin hyväksyä suolan käytön erikseen sovittavissa, yksittäisissä erityiskohteissa.

Hiekoitushiekan poisto tulee aloittaa keväällä kun lumi on sulanut ja oletettavasti liukkaudentorjuntaa ei enää tarvita. Kyseiselle toimenpiteelle ei ole A2-hoitoluokassa määritelty tarkkaa ajankohtaa tai muita määreitä, vaan työn suorituksen aloittamisesta sopivat tilaaja ja urakoitsija etukäteen. Hoitokortin työselityksessä kerrotaan, että työssä käytettävät koneet on varustettava työhön sopivilla lisälaitteilla. Kaluston tulee täyttää työturvallisuusohjeet ja -määräykset. Työn aikana ei myöskään saa esiintyä pölyämistä. Pölyäminen on estettävä aina riittävällä kastelulla ennen hiekan poistamista. Poistettava hiekoitushiekka

kerätään talteen ja kuljetetaan tilaajan osoittamaan paikkaan. Vain erikseen sovittaessa hiekoitushiekkaa voidaan harjata ympäröivään maastoon.

Sohjon poistossa määräävänä luokitusrajana A2-hoitoluokassa on lumen aurauksen tapaan 5 cm, minkä ylityttyä töihin on ryhdyttävä mahdollisimman pian. Keväisin sohjon alkaessa muodostumaan on ilman lämpötila yleensä öisin pakkasen puolella, joten sohjon poisto tulisivikin tehdä mahdollisimman pian ja ennakkoivasti. Hoitokortissa määriteltyyn työhön kuuluu sohjon poiston lisäksi asemapiirroksiin merkatuilta pihaalueilta sadevesikaivojen ritiläkansien puhdistaminen sekä katu- ja tonttiliittymien aukaisu ja puhdistaminen sohjosta.

Tässä opinnäytetyössä käsitellyn Haukiputaan alueurakan sisältöön ei kuulu lumen lähisiirrot ja poiskuljetukset kiinteistöiltä, vaan ne pyritään hoitamaan Oulun teknisen liikelaitoksen omalla kalustolla ja miehityksellä. Urakkatarjouspyynnössä on kuitenkin eriteltyä määrähinnat kyseisille toimenpiteille, mikäli tarve niin vaatii. Tehtäväkortit koskevat kuitenkin Oulun teknisen liikelaitoksen omana työnäkin tehtyä lumensiiirtoa. Tarvittaessa työstä sovitaan erikseen tilaajan ja urakoitsijan kesken. Talvihoidon tehtäväkorteissa lumen lähisiirtojen ja poisvievien rajoiksi on määritelty pihaliittymien näkemäalueilla 1 metri ja mahdollisten suojateiden läheisyydessä 0,5 metriä tai muissa paikoissa kiinteistön käyttöä häiritsevät lumimäärät. Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että lumivallien siirtojen tarpeellisuutta arvioidaan kiinteistöjen käyttötarkoituksesta riippuen tapauskohtaisesti. Esimerkiksi päiväkotien ja koulujen piha-alueilla lumivallit eivät saa korkeutensa puolesta aiheuttaa vaaratilanteita lasten mahdollisesti leikkiessä niiden ympäristössä.

5.8 Työturvallisuusasiakirja

Työturvallisuusasiakirjan (liite 9) tarkoituksena on antaa alueurakan ominaisuuksista ja luonteesta aiheutuvat ja sen toteuttamiseen liittyvät tarpeelliset turvallisuustiedot vaara- ja haittatekijöiden tunnistamiseksi, erityiset työturvallisuutta koskevat tiedot sekä menettelytapaohjeet ja säännöt, joita edellytetään rakennushankkeen eri osapuolilta. Jokaisen työmaalla toimivan urakoitsijan ja itsenäisen työnsuorittajan on noudatettava tätä tilaajan laatimaa turvallisuusasiakirjaa ja siinä esitettyjä turvallisuusmääräyksiä ja muita velvoitteita. Urakoit-

sijan tulee ottaa huomioon tämän turvallisuusasiakirjan tiedot urakkahintaa las-
kiessaan.

5.9 Asemapiirrokset

Kiinteistöjen asemapiirroksiin (liite 10) merkityt koneellisesti hoidettavat piha-
alueet ja lumen läjitykseen tarkoitetut paikat on tarkoitettu helpottamaan ura-
koitsijan käytännön töiden suorittamista ja toimimaan myös apuna tilaajan val-
voessa talvihoidon laatua. Tarkoituksena on, että urakoitsija koostaa itselleen
asemapiirroksista kansiot ja jakaa ne urakassa käytettäviin työkoneisiin, jotta
niiden käyttäjien vaihtuessa myös korvaava työntekijä hahmottaa suorittamansa
työn kohteen erityispiirteet ja laajuuden.

Asemapiirrosten avulla on myös saatu tarjouspyyntöä varten pinta-alatietoja
kiinteistöjen piha-alueista. Piirustuksista saatujen määrätietojen oikeellisuus ei
kuitenkaan ole välttämättä täysin luotettava, minkä vuoksi urakkaohjelmassa
mainitaan pinta-alatietojen olevan kohteessa mitattaessa mahdollisesti hieman
poikkeavat.

6 POHDINTA

Opinnäytetyön tavoitteena oli saada koostettua urakka-asiakirjat Haukiputaan kaupunginosan kiinteistöjen talvihoidon konetöiden kilpailutusta varten. Vuoden 2013 vaihteessa tapahtunut kuntaliitos Oulun, Kiimingin, Oulunsalon ja Yli-lin kanssa loi myös tarpeen saattaa vanhat tai päättyneissä olevat paikalliset sopimukset Uuden Oulun sopimusperustien mallisiksi ja sisällöiltään yhteneviksi.

Lisäksi opinnäytetyössä käsiteltiin alueurakoiden yleisten sopimusehtojen ja toimintamallien soveltamista pelkästään kiinteistöjen piha-alueilla tapahtuviin urakoihin. Usein alueurakoissa käsitellään pelkästään tiestön kunnossapitoa ja hoitoa, mutta käsiteltä on mahdollista soveltaa myös kiinteistöjen ja teiden yhteisurakoihin.

Sopimusasiakirjoja koostettaessa tarkoituksena oli saattaa sopimusten sisältö yhteneväksi muiden Oulun kaupunginosien alueurakoiden kanssa. Lisäksi tavoitteena oli myös kartoittaa Haukiputaan kaupunginosan kiinteistöjen koneellista talvihoitoa vaativat piha-alueet ja dokumentoida ne tarkoitusta varten muokattujen asemapiirrosten muodossa. Kyseinen kartoitus onnistui mielestäni erittäin hyvin ja toi helpotusta urakkasopimusten laadintaan myös tulevaisuudessakin. Urakkasopimuksen kilpailutusta varten laaditut asiakirjat puolestaan ovat sekä tilaajan että urakoitsijan etujen kannalta monipuoliset ja tarkat, jotta sopimusten sisällöstä johtuvia ristiriita- ja ongelmatilanteita ei pääsisi syntymään.

Kiinteistöjen ja niiden piha-alueiden korjaus- ja laajennustyöt vaikuttavat kuitenkin usein myös talvikunnossapitoalueisiin, minkä vuoksi asemapiirroksia ja piha-alueiden pinta-alatietoja tulisikin muistaa päivittää säännöllisesti. Näin varmistetaan jatkossakin suurella työllä tehtyjen kartoitusten hyödyllisyydestä.

LÄHTEET

Kuoppala, Kari 2013. Kiinteistömanageri, Liikelaitos Oulun Tilakeskus. Haastattelu 27.3.2013.

Väänänen, Pentti 2013. Työnjohtaja, Oulun tekninen liikelaitos. Haastattelu 14.2.2013.

Pekkala, Hannu 2013. Kiinteistöhoitoyksikön päällikkö, Oulun tekninen liikelaitos. Haastattelu 5.4.2013.

Kääriä, Tuomo 2013. Valvoja, Oulun yhdyskunta- ja ympäristöpalvelut. Haastattelu 18.3.2013.

Palveluiden organisointi ja järjestäminen, Palvelualueet, Suomen Kuntaliitto. Saatavissa:

<http://www.kunnat.net/fi/palvelualueet/jarjestaminen/tiltu/kasitteita/tiltumalli/Sivut/default.aspx>. Hakupäivä 12.4.2013.

KiinteistöRYL 2009, 2009. Kiinteistöpalveluiden yleiset laatuvaatimukset. Rakennustietosäätiö RTS. Rakennustieto Oy.

Vaara, Pekka 2009. Teiden hoidon ja kunnossapidon alueurakat, Hankintaklinikan loppuraportti. Helsinki: Asunto- toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry. Saatavissa: <http://www.rakli.fi/attachements/2008-12-03T16-50-3253.pdf>. Hakupäivä 12.4.2013.

Oulun kaupunki. Kadut, kartat ja liikenne. Saatavissa:

<http://www.ouka.fi/oulu/kadut-kartat-ja-liikenne/yllapito>. Hakupäivä 12.4.2013.

Alueurakan yleiset sopimusehdot 2003, 2003. Suomen Kuntaliitto. Helsinki 2003: Kuntatalon paino.

LIITTEET

Liite 1 Lähtötietomuistio

Liite 2 Urakkaohjelma

Liite 3 Tarjouspyyntökirje

Liite 4 Tarjouslomake

Liite 5 Määrä- ja muutoshintaluettelo

Liite 6 Laatusuunnitelmamalli

Liite 7 Laatutarjouslomake

Liite 8 Talvihoidon tehtäväkortit

Liite 9 Työturvallisuusasiakirja

Liite 10 Asemapiirrokset

LÄHTÖTIETOMUISTIO

Tekijä Kimmo Kolehmainen _____

Tilaaja Oulun tekninen liikelaitos, Kiinteistöhoitoyksikkö _____

Tilaajan yhdyshenkilö ja yhteystiedot _____

Hannu Pekkala, Kiinteistöhoitoyksikön päällikkö, puh. 044-703 2570 _____

Työn nimi Haukiputaan talvikunnossapidon kilpailutus kiinteistöjen lumitöiden osalta

Työn kuvaus Alueurakoiden sopimusehtojen tutkiminen ja soveltaminen työssä annettuun kohteeseen. Haukiputaan kiinteistöjen talvikunnossapitoalueiden kartoittaminen. _____

Työn tavoitteet Urakkasopimusasiakirjojen valmistaminen ja aineiston kerääminen kilpailutusta varten. _____

Tavoiteaikataulu Urakkasopimuksen kilpailutusasiakirjat valmiina toukokuun 2013 aikana, opinnäytetyö valmiina huhtikuun 2013 aikana _____

Päiväys ja allekirjoitukset _____

KIINTEISTÖJEN TALVIKUNNOSSAPITO

HAUKIPUTAAN ALUEURAKKA

Urakkaohjelma

__._.2013

SISÄLLYSLUETTELO

1 YLEISET TIEDOT	4
1.1 Tilaaja	4
1.2 Urakan kohteet.....	4
1.3 Urakan laajuus.....	4
1.4 Urakka-alueen erityispiirteitä	4
2 URAKKAMUOTO	5
3 URAKOITSIJAN SUORITUSVELVOLLISUUS.....	5
3.1 Urakkaan kuuluvat työt	5
3.2 Urakoitsijan hankinnat.....	6
3.3 Toimintatapa urakka-alueella.....	6
3.3.1 Itsenäinen toiminta urakassa	6
3.3.2 Työhön määrääminen	7
3.4 Alueurakan sanktiot	7
3.5 Sopimuksen purkaminen	8
4 TILAAJAN SUORITUSVELVOLLISUUS.....	8
4.1 Tilaajan toimesta tehtävät työt.....	8
4.3 Tilaajan materiaalien noutopaikat	8
4.4 Lumen kaatovastaanottopaikat ja läjitysalueet	9
5 URAKASSA NOUDATETTAVAT ASIAKIRJAT.....	9
5.1 Sopimusasiakirjat	9
6 TYÖN SUORITUSAIKA.....	9
6.1 URAKKA-AIKA	9
6.2 Työkohtaiset toimenpideaajat	9
7 VAKUUDET JA VAKUUTUKSET	10
7.1 Urakoitsijan vakuudet	10
7.2 Tilaajan vakuus	10
7.3 Vakuutukset	10
7.4 Vastuu tilaajan omaisuudelle aiheutetusta vahingosta	10
7.5 Vastuu kolmannelle osapuolelle.....	11
8 TILAAJAN MAKSUVELVOLLISUUS	11
8.1 Urakkahinnan muodostuminen.....	11

Urakkaohjelma

8.2	Hintasidonnaisuudet	11
8.3	Muutos- ja lisätyöt	12
8.4	Urakkahinnan maksaminen	12
9	ORGANISAATIOT	14
9.1	Tilaajan organisaatio/edustajat.....	14
9.2	URAKOITSIJAN ORGANISAATIO/EDUSTAJAT	14
10	YHTEISET TOIMITUKSET JA RAPORTOINTI	14
10.1	Katselmukset ja työmaakokoukset	14
10.2	Työmaapäiväkirja	15
10.3	Laadunvalvonta	15
11	RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN	15
11.1	Erimielisyyksien ratkaiseminen	15
12	URAKASTA TIEDOTTAMINEN JA URAKKASOPIMUS	16
12.1	Urakan ratkaisusta tiedottaminen ja sopimuksen tekeminen	16
13	MUUT URAKKA KOSKEVAT ASIAT	16
13.1	Työvoimamääräykset	16
13.2	Ilmoitukset verovirastolle.....	16
13.3	Luvat ja ilmoitukset.....	16
13.4	Verovelkatodistus, LEL-, TEL-, YEL-todistukset.....	17
13.5	Maa-alueiden vuokraaminen työmaakäyttöön	17
14	TYÖN SUORITUSAJAN JATKAMINEN	17
15	LISÄTIEDOT ASIAKIRJOIHIN	18

Urakkaohjelma

1 YLEISET TIEDOT**1.1 Tilaaja**

Oulun tekninen liikelaitos, Kiinteistönhoitoyksikkö

Osoite: Sorvitie 5
90140 Oulu

Postiosoite: PL 69
90015 Oulun kaupunki

1.2 Urakan kohteet

Urakan kohteena on Haukiputaan alueella olevien Oulun teknisen liikelaitoksen hoitovastuulle kuuluvien kiinteistöjen piha-alueiden talvihoito tässä urakkaohjelmassa ja sen liitteissä esitetyn mukaisena. Urakka-alueet on jaettu kolmeen alueeseen: pohjoinen, eteläinen ja keskusta.

1.3 Urakan laajuus

Alueurakkaan kuuluvat talvihoitotyöt on esitetty urakkaohjelman kohdassa 3.1 ja töiden laajuus urakkaohjelman liitteenä olevissa kiinteistöjen asemapiirroksissa ja liitetaulukkoissa. Piha-alueiden pinta-alat on määritetty karttatarkkuudella, minkä vuoksi ne voivat hieman poiketa maastossa mittaamalla saatavista arvoista.

Tarjouspyynnöstä huolimatta tilaaja pidättää oikeuden supistaa urakan laajuutta tai teettää sen kolmannella osapuolella.

Tilaaja voi tarvittaessa sisällyttää urakkaan myös kertaluonteisia urakkaan kuulumattomia lisätöitä esimerkiksi kuivatusjärjestelmien kunnostustöitä. Lisätöistä ja niiden laskutusperusteista sovitaan aina tapauskohtaisesti erikseen.

1.4 Urakka-alueen erityispiirteitä

- Lumitilojen rajallisuus on otettava huomioon lunta läjitettäessä. Lumen lähisiirtoja ja poiskuljetuksia tehdään erikseen tilattaessa.
- Urakka-alueella on piha-alueita, jotka ovat rakentamisen vuoksi tällä hetkellä murskepintaisia. Ne on hoidettava sorapäällysteisen väylän mukaisesti niiltä osin, kun hoito ei kuulu rakentajalle. Uusia piha-alueita saatetaan rakentaa urakan aikana ja niitä tullaan liittämään urakkaan sen kuluessa.

Urakkaohjelma

- Urakoitsijan tulee huomioida kiinteistöjen piha-alueiden koon aiheuttamat rajoitukset kunnossapitokalustolle.
- Urakoitsijan tulee huomioida yllä esitettyjen töiden toteuttamista koskevien erityispiirteiden lisäksi tämän urakkaohjelman liitteenä (liite 1) olevan työturvallisuusasiakirjan vaatimukset.

2 URAKKAMUOTO

Urakkamuoto on yhdistetty kokonaishinta- ja yksikköhintaurakka.

Urakoitsijan tulee sisällyttää antamiinsa kokonaishintoihin ja yksikköhintoihin sovittuun työtuloksen aikaansaamiseksi tarpeellisten töiden kaikki kustannukset.

Urakoitsija voi antaa osan töistä aliurakoitsijoille. Urakoitsija vastaa aliurakoitsijoiden töistä kuten omistaan. Tilaaja pidättää oikeuden hyväksyä tai hylätä urakoitsijan esittämät aliurakoitsijat.

3 URAKOITSIJAN SUORITUSVELVOLLISUUS

3.1 Urakkaan kuuluvat työt

Urakka sisältää jäljempänä luetellut kiinteistöjen piha-alueiden hoitoon kuuluvat työt.

Varsinaisten talvihoitotöiden lisäksi urakoitsijan tehtäviin kuuluvat hoitotöiden seuranta ja laadunvalvonta sekä jatkuva urakkaan liittyvien asioiden dokumentointi ja säännöllinen raportointi tilaajalle. Lisäksi urakoitsijan tulee puuttua tilaajan antamien ohjeiden mukaisesti hoitamillaan alueilla kolmansien osapuolten aiheuttamiin epäkohtiin, kuten luvaton yleisen alueen käyttö, kiinteistöjen kunnossa- ja puhtaanapitovelvollisuuden laiminlyönti jne.

Urakoitsijan tulee kirjata ylös asiakaspalautteet, tarvittaessa vastata niihin sekä hoitaa vuoropuhelu ja tiedottaminen käyttäjien, viranomaisten tms. tahojen suuntaan.

Urakkaan kuuluvien töiden laajuus käy ilmi tarjouspyynnön liitteinä olevista työkohtepiirroksista ja määrätaulukoista.

Urakkaohjelma

3.1.1 PIHA-ALUEIDEN HOITO

Työt suoritetaan liitteenä olevien tehtäväkorttien laatuvaatimusten mukaisesti.

Piha-alueiden talvihoito:

- auraus piha-alueilla (mukaan lukien pysäköintialueet ja kulkuväylät) sisältäen tarvittavan sohjon poiston sekä tarvittaessa erikseen tilattaessa lumen lähisiirron, -kuormauksen, -kuljetuksen ja läjityksen
- pinnan tasoitus ja polanteen poisto piha-alueilla tarvittaessa
- liukkauden torjunta piha-alueilla mukaan lukien pysäköintialueet ja kulkuväylät
- hiekoitushiekan poisto piha-alueilla tarvittavassa laajuudessa

3.2 Urakoitsijan hankinnat

Urakoitsijan tulee hankkia urakkaan kuuluvissa töissä tarvittavat materiaalit, tarvikkeet ja varusteet. Urakoitsijan tulee myös hankkia mahdolliset tarvitsemansa materiaalien säilytyspaikat, materiaalivarastot ja työmaatilat.

Urakoitsijan tulee osoittaa, että materiaalit täyttävät työselityksissä ja tehtäväkorteissa asetetut tai niille erikseen annetut laatuvaatimukset.

Tilaaajan kanssa erikseen sovittavissa lisätöissä tarvittavien materiaalien hankinnasta sovitaan tapauskohtaisesti.

3.3 Toimintatapa urakka-alueella

3.3.1 Itsenäinen toiminta urakassa

Urakoitsijan tulee toimia itsenäisesti ja ilman eri määräystä huolehtia, että urakkaan kuuluvat tehtävät tulevat suoritetuksi laatuvaatimusten mukaisesti. Tehtävien suorituksen tulee tapahtua tämän urakkaohjelman, tehtäväkorttien ja työselitysten periaatteiden mukaisesti.

Urakoitsija toimii tämän sopimuksen piiriin kuuluvissa töissä pääurakoitsijana ja lainsäädännön tarkoittamana päätoteuttajana. Päätoteuttajana urakoitsijan velvollisuuksiin kuuluu huolehtia ja vastata työnaikaisesta työsuojelusta ja työturvallisuudesta. Tavanomaisesta poikkeavasta toiminnasta tai toimenpiteistä tulee sopia tilaaajan valvojan kanssa ennen toimintaan ryhtymistä. Epäselvissä tai tulkinnanvaraisissa tapauksissa urakoitsijan tulee ottaa yhteyttä tilaaajan valvojaan.

Urakoitsijalla on oltava urakka-aikana kaikkina vuorokaudenaikoina tavoitettavissa ennalta ilmoitetussa päivystysnumerossa nimetty ammattihenkilö, jolle voi ilmoittaa urakka-alueella olevasta häiriötilanteesta ja joka voi tarkastaa tilanteen ja käynnistää tarvittavat toimenpiteet. Tilanteen edellyttämiin toimenpiteisiin on ryhdyttävä välittömästi. Samoin tulee menetellä, kun urakoitsija saa suo

Urakkaohjelma

raan poliisi-, palo- tai pelastusviranomaiselta ilmoituksen äkillisiä hoitotoimenpiteitä tai virka-apua edellyttävästä tapahtumasta.

3.3.2 Työhön määrääminen

Vaikka urakoitsija toimii urakka-alueella itsenäisesti ja omaan harkintaansa sekä annettuihin ohjeisiin perustuen, on urakan valvojalla urakoitsijan laiminlyödessä tehtävien työsuorituksen, laadun, aloittamisen tms., oikeus suullisesti tai kirjallisesti määrätä urakoitsija ryhtymään tämän urakan tarkoitamiin toimenpiteisiin. Tällaisissa tapauksissa edellytetään urakoitsijan ryhtyvän töihin kahden tunnin kuluessa määräyksestä, ellei muuta sovita.

Mikäli urakoitsija annetusta määräyksestä huolimatta laiminlyö tehtävien suorituksen, on tilaajalla oikeus suorittaa tai teettää työt urakoitsijan kustannuksella.

Tilaaja voi myös erillisen työmääräyksen perusteella sopia urakoitsijan tehtäväksi urakkaan kuulumattomia töitä urakka-alueella. Työt suoritetaan työkohtaisten tehtäväkorttien periaatteiden mukaisesti, ellei työmääräystä annettaessa muita ohjeita ole annettu. Työn ajoitus, kesto ja työstä suoritettava erillinen korvaus sovitaan tapauskohtaisesti.

3.4 Alueurakan sanktiot

Tilaajan ja urakoitsijan välinen suhde perustuu sopimusasiakirjoissa esitettyihin molemminpuolisiin vaatimuksiin, vastuisiin ja velvollisuuksiin sekä erityisesti sopijapuolten väliseen molemminpuoliseen luottamukseen.

Mahdolliset urakkaan liittyvät sanktiot tulevat kyseeseen, mikäli urakan aikana ilmenee näyttöä urakan osittaisesta tai kokonaisvaltaisesta puutteellisesta hoidosta, työn tai laatusuunnitelman mukaisen toimintatavan laiminlyönnistä. Sanktiomenettelyä voidaan käyttää myös, mikäli urakoitsija ei ole toimittanut tilaajan kohdassa 10.3 edellyttämiä poikkeamaraportteja tai muita sopimuksen tai lainsäädännön edellyttettyjä dokumentteja.

Urakan valvojan on mahdollista antaa urakoitsijalle suullisia huomautuksia tai kehotuksia. Huomautuksista ei sellaisenaan tule vielä merkintää asiakirjoihin, mutta ne ovat kuitenkin viesti mahdollisesta työn suorittamiseen liittyvästä häiriöstä.

Varsinaiset viralliset sanktiot ovat kirjallinen muistutus ja sakko. Lievin virallinen sanktio on tilaajan antama kirjallinen muistutus, joka kirjataan työmaapäiväkirjaan ja käsitellään työmaakokouksessa. Muistutus yksilöidään niin, että siitä selviää laiminlyönnin aika, paikka ja toteamistapa. Toinen 30 vuorokauden sisällä samasta syystä tai samaan tehtävään liittyvästä asiasta annettu kirjallinen muistutus johtaa kiinteäsummaiseen 2500 euron sakkoon (alv 0%). Sakon jälkeen seuraava laiminlyönti samassa asiassa tai tehtävässä johtaa automaattisesti uuteen sakkoon.

Urakkaohjelma

Erittäin huomattavasta laiminlyönnistä tai virheestä voidaan tuomita suoraan sakko ilman aikaisempaa kirjallista muistutusta.

Muistutus tai sakko ei vapauta urakoitsijaa tekemästä sopimuksessa tarkoitettua työtä. Muistutuksen tai sakon saatuaan urakoitsijan tulee viikon kuluessa tehdä kirjallinen selvitys millä toimenpiteillä poikkeamat tai laiminlyönnit saadaan korjatuksi ja vältettyä tämän jälkeen.

3.5 Sopimuksen purkaminen

Tilajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli urakoitsija ei noudata sovittua töiden aloitusajankohtaa, työ ei täytä sovittuja laatuvaatimuksia tai urakoitsija muiltakin osin oleellisesti laiminlyö urakkasopimuksen mukaiset velvoitteensa.

4 TILAAJAN SUORITUSVELVOLLISUUS

4.1 Tilaajan toimesta tehtävät työt

Tilaja voi teettää kolmansilla osapuolilla urakkaan kuulumattomia hoito- ja kunnossapitotöitä urakka-alueella. Tilaja tiedottaa urakoitsijalle urakka-alueella tehtävistä rakennus-, korjaus- ja kunnossapitotöistä ja näiden vaikutuksesta hoitourakkaan. Urakoitsija on velvollinen ottamaan huomioon urakka-alueella ja sen läheisyydessä olevat rakennustyöt sekä muut ylläpitotyöt ja niiden vaikutukset tähän urakkaan.

Urakka-alueella kolmansien osapuolten toimesta tehtävistä kaivu-, rakennus- ja kunnossapitotöistä sekä työalueensa kunnossa- ja puhtaanapidosta vastaa kyseisen työn suorittaja.

4.3 Tilaajan materiaalien noutopaikat

Tilajan materiaalien varasto- ja noutopaikka on Kunnan varikko, Torpanmäentie 18, Haukipudas.

Urakkaohjelma

4.4 Lumen kaatovastaanottopaikat ja läjitysalueet

Tilaajan osoittama lumen vastaanottopaikka sijaitsee Haukiputaalla Annalan-kankaalla, Muottitien päässä (merkitty opastein). Urakkaan kuuluvasta lumenajosta ei peritä vastaanottomaksua.

5 URAKASSA NOUDATETTAVAT ASIAKIRJAT**5.1 Sopimusasiakirjat**

Työssä noudatetaan alla mainitussa järjestyksessä seuraavia sopimusasiakirjoja:

- a) Urakkasopimus
- b) Urakkaneuvottelupöytäkirja
- c) Urakkatarjouspyyntö ja mahdolliset ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset
- d) Tämä urakkaohjelma liitteineen
- e) Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998
- f) Tarjouspyynnön liitepiirrokset
- g) Tarjouspyynnön määrätaulukot
- h) Piha-alueiden hoidon tehtäväkortit
- i) Urakoitsijan tarjous
- j) Urakoitsijan laatusuunnitelma
- k) Yleiset ohjeet ja työselitykset

Urakkasopimus ja siihen liittyvät asiakirjat täydentävät toisiaan niin, että työ, joka ilmenee jossakin näistä, sisältyy urakkaan. Mikäli asiakirjoissa esiintyy ristiriitaisuuksia, määrää tilaaja, mitä teknillisessä mielessä noudatetaan. Yleensä myöhemmin laadittu täydentää aikaisempaa.

6 TYÖN SUORITUSAIKA**6.1 Urakka-aika**

Urakka-aika on ___ vuotta, ajalla _____. Urakassa on optiomahdollisuus talvikaudelle _____.

Vastuu urakan sisältämistä tehtävistä siirtyy urakoitsijalle urakan alkamispäivänä klo 12.00 ja siirtyy takaisin tilaajalle urakan päättymispäivänä klo 12.00.

6.2 Työkohtaiset toimenpideajat

Eri työtehtävien osalta noudatetaan tehtäväkorteissa ja urakkaohjelmassa mainituissa ohjeissa ja työselityksissä esitettyjä laatuvaatimuksia ja toimenpideaikoja ellei toisin ole määrätty.

Urakkaohjelma

7 VAKUudet JA VAKUUTUKSET

7.1 Urakoitsijan vakuudet

Urakoitsija asettaa tilaajalle sopimuksen kaikenpuolisen täyttämisen vakuudeksi työn suoritusajankaisen vakuuden, jonka suuruus on vähintään 2,5 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Vakuuden tulee olla voimassa vähintään 3 kk urakka-ajan päättymisen jälkeen. Vakuudeksi hyväksytään ensisijaisesti pankin antama omavelkainen, tilaajan hyväksymä takaus tai tilaajan nimiin asetettu pankkitalletus pankin kuittaamattomuussitoumuksineen.

Työn suoritusajankainen vakuus palautetaan urakoitsijalle heti, kun urakka on kokonaisuudessaan tullut hyväksytyksi, kun mahdolliset korvaukset on suoritettu kolmansille osapuolille, joille tilaaja saattaa joutua vastuuseen tai kun tilaajan esittämät urakasopimukseen ja tähän urakkaohjelmaan perustuvat vaatimukset on suoritettu tai erillinen vakuus niiden selvittämiseksi ja suorittamiseksi on asetettu.

7.2 Tilaajan vakuus

Tilaaja ei anna maksuvelvollisuutensa täyttämistä urakoitsijalle vakuutta.

7.3 Vakuutukset

Urakoitsijalle kuuluu työnantaja-asemasta johtuva vakuutusvelvollisuus.

Urakka-alueella toimivalla urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva, henkilö- ja ai-neellisissa vahinkotapauksissa riittävän kattava toiminnan vastuuvakuutus.

7.4 Vastuu tilaajan omaisuudelle aiheutetusta vahingosta

Urakoitsija vastaa vakuutuksesta riippumatta tilaajalle tai tilaajan omaisuudelle mahdollisesti aiheuttamastaan vahingosta. Vahingosta tulee aina viipymättä ilmoittaa tilaajalle.

Urakoitsijan tulee kustannuksellaan ensisijaisesti saattaa ennalleen, korjata tai uusia rikkomansa tai vaurioittamansa tilaajan omaisuus tai ellei se ole mahdollista, tulee korjaamisesta tai korvauksesta sopia tilaajan kanssa muulla tavoin.

Hoitotöissä tilaajan omaisuudelle sattuneet vauriot korjaa urakoitsija kustannuksellaan.

Urakoitsija vastaa kustannuksellaan tilaajalle myös sopimusrikkomuksesta aiheutuneista vahingoista.

Urakkaohjelma

7.5 Vastuu kolmannelle osapuolelle

Urakka-aikana urakan toteuttamisessa kolmannelle osapuolelle sekä tämän omaisuudelle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta, haitasta ja sen korvaamisesta vastaa urakoitsija.

Tapauksissa, joissa tilaaja saattaa kunnossa- ja puhtaanapitolain perusteella tai muuten laillisena tienpitäjänä tai vastaavalla perusteella olla laillisessa korvausvastuussa kolmanteen henkilöön nähden, vahinkotapaukset hoidetaan siten, että tilaaja hoitaa korvauskäsittelyn oman hallintomenettelynsä mukaisesti.

Mikäli vahinko on edellä mainitussa tapauksessa aiheutunut siitä, että urakoitsija on laiminlyönyt sopimusveloitteensa, on tilaajalla oikeus kohdistaa urakoitsijaan korvausvaade ja pidättää vastaava summa urakoitsijan saatavista. Urakoitsijan tulee pyydettäessä antaa lausunto jälkikäteen vahinkotilannehetkellä vallinneista olosuhteista sekä urakoitsijan toimenpiteistä kyseisenä ajankohtana ko. paikassa. Lausunto tulee antaa viiden päivän kuluessa pyynnöstä.

8 TILAAJAN MAKSUVELVOLLISUUS**8.1 Urakkahinnan muodostuminen**

Urakkahinta on sopimuksen mukaiseen kokonaishintaan sekä toteutuneisiin suoritemääriin ja yksikköhintoihin perustuva arvonlisäverollinen kokonaishinta.

8.2 Hintasidonnaisuudet

Urakkahinta sidotaan maarakennusalan hoito- ja kunnossapitoindeksiin (2005=100) siten, että lähtötasona on vuoden 2013 syyskuun indeksi. Indeksiehtoa sovelletaan vain, mikäli indeksiluku on vuositasolla muuttunut enemmän kuin 2,0 % edellä mainittuun lähtötasoon verrattuna. Indeksiehdosta huomioidaan vain 2,0 %:n ylittävä osuus eli esim. 4,0 %:n indeksin muutoksesta (nousu tai lasku) aiheutuu 2,0 %:n korjaus urakan hintoihin. Indeksiehdon toteutumista verrataan aina edellisen vuoden vastaavan ajankohdan indeksiin. Seuraavan vuoden indeksin lähtötarkastusluvaksi otetaan kuitenkin todellinen indeksiluku. Indeksikorjaus tehdään kerran vuodessa. Indeksikorjaus tehdään syyskuun indeksin mukaisesti heti sen julkistamisen jälkeen. Tämän jälkeen kaikissa seuraavissa 12 kk maksuerissä noudatetaan syyskuun indeksin mukaista korjausta. Ensimmäinen indeksitarkistus tehdään 2014.

Urakkahintaan eivät vaikuta urakka-ajan säätilat tai muut olosuhdetekijät. Hintojen, palkkojen ja lainsäädännöllisten toimenpiteiden muutosten vaikutusten suhteen noudatetaan mitä rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa YSE 1998 on määrätty.

Urakkaohjelma

8.3 Muutos- ja lisätyöt

Tilaaaja pidättää itsellään oikeuden muuttaa urakan laajuutta ja laatuvaatimuksia.

Urakoitsija on velvollinen urakka-alueella suorittamaan muutos- ja lisätöitä.

Kiinteistöjen piha-alueiden kunnossapitoluokitusten tai laajuuden muutoksissa käytetään tarjouksessa annettuja yksikköhintoja.

Lumenajon tarve todetaan tilaajan ja urakoitsijan kesken ja työ maksetaan tai hyvitetään toteutuneiden kuutioiden tai tuntien mukaan.

Kaikista muutos- ja lisätöistä ja niistä suoritettavista hyvityksistä ja korvauksista on sovittava työmaakokouksissa. Yleisimmistä lisätöistä neuvotellaan yksikköhinnat valitun urakoitsijan kanssa urakan alussa.

Urakkaan mahdollisesti liittyvät hyvitykset selvitetään kunnossapitokausien vaihtuessa tai viimeistään ennen urakka-sopimuksen viimeisen maksuerän suorittamista.

Tilajalla on oikeus teettää muutos- ja lisätöitä myös muulla kuin tämän urakkaohjelman tarkoittamalla urakoitsijalla tai tehdä ne itse.

Lisätyön sisältäessä rakentamispalveluita sovelletaan käännettyä arvonlisäveroa. Oulun kaupunki tilaajana kuuluu käännetyn alv:n piiriin.

8.4 Urakkahinnan maksaminen

Ennakkomaksua ei suoriteta. Urakkahinta maksetaan urakoitsijalle kuukausittain alla esitetyn maksuerätaulukon mukaisesti. Maksu suoritetaan, kun työt on työmaakokouksessa todettu hyväksytysti tehdyksi ja maksuerän laskutuskelpoisuus hyväksytty.

Urakkaohjelma

Maksuerät määräytyvät seuraavasti:

Kausi I		Maksupäivä
10 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2013
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2013
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2013
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2014
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2014
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2014
10 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2014
5 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2014
Kausi II		Maksupäivä
10 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2014
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2014
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2014
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2015
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2015
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2015
10 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2015
5 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2015
Kausi III		Maksupäivä
10 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2015
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2015
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2015
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2016
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2016
15 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2016
10 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2016
5 %	ko. kauden kunnossapidon hinnasta	__.__.2016

Ensimmäisen laskun maksamisen ehtona on kohdassa 7.2 esitetyn vakuuden asettaminen. Viimeinen maksuerä suoritetaan vasta, kun työ on todettu hyväksytysti tehdyksi ja vastaanotetuksi.

Maksuista pidetään lisäksi mahdolliset urakoitsijan laiminlyönneistä aiheutuvat sakot, arvonalennukset, tilaajan kolmansille henkilöille maksamat vahingonkorvaukset yms. kustannukset.

Maksut ja kustannusten muutokset käsitellään nettointaperiaatteella ja arvonlisäveron osuus otetaan huomioon erikseen.

Oulun kaupunki vastaanottaa vain verkkolaskuja. Operaattorina toimii BasWare Oyj (välittäjän tunnus BWEI). Laskut osoitetaan Oulun teknisen liikelaitoksen Kiinteistöhoitoyksikölle. Laskussa on kokonaisveloitus eriteltävä siten, että siitä ilmenee veloituksen veroton hinta, arvonlisäveroperusteen prosentti (%) sekä kokonaismäärä euroina.

Urakkaohjelma

Laskun maksuaika on 21 vuorokautta siitä, kun maksukelpoinen lasku on esitetty tilaajalle. Lisätöiden maksuaikataulusta sovitaan erikseen lisätöistä tehtävissä tilauksissa.

Mahdollisten urakkahintaan vaikuttavien muutosten osalta toimitaan YSE 1998 mukaisesti.

9 ORGANISAATIO

9.1 Tilaajan organisaatio/edustajat

Tilaajan edustajana toimii _____

Tilaajan valvojana toimii _____. Tilaaja voi käyttää valvonta-tehtävissä myös muita henkilöitä sekä mahdollisesti ostopalveluina hankittavia urakan laadunvalvontaan ja läpivientiin liittyviä palveluja.

9.2 Urakoitsijan organisaatio/edustajat

Urakoitsijalla tulee olla tilaajan hyväksymä vastuunalainen työnjohtaja, jonka tulee olla tosiasiallisesti mukana urakan hoidossa. Urakoitsijan tulee osoittaa, että työnjohdolla on töiden hoitamisen kannalta riittävä asiantuntemus ja kokemus.

Työ voidaan aloittaa vasta, kun vastuunalainen työnjohtaja ja muu työnjohto on hyväksytty. Tilaaja pidättää itselleen oikeuden hyväksyä tai hylätä urakoitsijan asettaman työnjohdon.

10 YHTEISET TOIMITUKSET JA RAPORTOINTI

10.1 Katselmukset ja työmaakokoukset

Ennen työn aloittamista pidetään urakka-alueella aloituskatselmus, jossa silmämääräisesti tarkastetaan urakka-alueen kunto ja todetaan alueen eri osia koskevat urakkaan kuuluvat, tilaajan suorittamat tai kolmansien osapuolten suorittamat työt ja niiden yhteen sovittaminen.

Urakan aikana pidetään vuosittain erilliskatselmuksia tarpeen mukaan.

Urakan päättyessä pidetään urakka-alueella loppukatselmus, jossa silmämääräisesti tarkastetaan urakka-alueen kunto ja todetaan mahdolliset urakasta johdettavat poikkeamat aloituskatselmukseen verrattuna.

Katselmuksista laaditaan pöytäkirja, jonka molemmat osapuolet allekirjoittavat. Työmaakokouksia pidetään kuukausittain ja tarvittaessa useammin. Työmaakokouksista laaditaan pöytäkirjat, jotka liitetään alueurakan seurannan ja raportoinnin muuhun aineistoon.

Urakkaohjelma

10.2 Työmaapäiväkirja

Urakoitsijan tulee pitää päivittäistä työmaapäiväkirjaa.

Mikäli sääolosuhteista tai muusta syystä johtuen ei urakka-alueella ole toimintaa, tulee työmaapäiväkirja silti täyttää säätilahavaintojen osalta. Työmaapäiväkirjaan tulee merkitä päivittäiset sää- ja lämpötilahavainnot (talvikaudella vähintään kolme kertaa päivässä; aamulla, päivällä ja illalla), töiden aloitus- ja lopetusajat, tehdyt työt, käytetyt materiaalit ja materiaalmäärät, toimineet työryhmät (koneet, autot, henkilöstö) sekä mahdolliset muut havainnot urakka-alueella.

Urakoitsijan työsuoritukset tulee pystyä selvittämään työmaapäiväkirjasta luotettavasti myös jälkeenpäin mahdollisten korvaustapausten käsittelyssä.

Työmaapäiväkirjaan tai kuukausiraporttiin kirjatut asiat käydään läpi ja hyväksytään tilaajan ja urakoitsijan työmaakokouksissa vähintään kerran kuukaudessa. Työmaapäiväkirjan tai kuukausiraportin hyväksyminen vahvistetaan urakoitsijan vastuullisen työnjohtajan ja tilaajan valvojan allekirjoituksilla.

10.3 Laadunvalvonta

Tilaaja tai tilaajan edustaja (mahdollinen laadunvalvontakonsultti) suorittaa laadunvalvontaa urakka-alueella omatoimisesti ja pistokoeluonteisesti.

Tilaajan ja urakoitsijan yhteisistä laatutarkastuksista ja – katselmuksista sovitaan erikseen.

Urakoitsijan tulee suorittaa omaehtoista laadunvalvontaa asetettujen laatuvaatimusten täyttämiseksi. Mikäli urakoitsija ei ole pystynyt täyttämään asetettuja vaatimuksia, tulee urakoitsijan laatia siitä kirjallinen poikkeamaraportti tilaajalle kahden päivän sisällä tapahtuneesta laatu-poikkeamasta. Poikkeamaraportista tulee ilmetä poikkeaman ajankohta ja mitä poikkeama koskee, poikkeaman aiheuttaneet syyt sekä toimenpiteet poikkeaman korjaamiseksi.

11 RIITAISUUKSIEN RATKAISEMINEN**11.1 Erimielisyyksien ratkaiseminen**

Riita-asiat, joista sopijapuolet eivät voi keskenään sopia, jätetään jommankumman niin vaatiessa Oulun kärjäoikeuden tai välimiesoikeuden ratkaistavaksi. Välimiesmenettelyssä noudatetaan Keskuskauppakamarin välityslautakunnan sääntöjä.

Urakkaohjelma

12 URAKASTA TIEDOTTAMINEN JA URAKKASOPIMUS**12.1 Urakan ratkaisuista tiedottaminen ja sopimuksen tekeminen**

Tilaaaja pidättää oikeuden ilmoittaa urakkasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen kaikille tarjouksen jättäneille tarjoushinta-asetelman yritysten nimiä ilmoittamatta sekä työn saaneen urakoitsijan nimen ja urakkasumman.

Sopimus valitun urakoitsijan kanssa tehdään aikaisintaan 21 päivän kuluttua siitä, kun tarjouksen tekijöiden katsotaan saaneen hankintapäätös tiedoksi.

13 MUUT URAKAA KOSKEVAT ASIAT**13.1 Työvoimamääräykset**

Urakoitsijan on toimitettava tieto alueurakassa käytetystä työvoimasta tilaajalle kuukausittain.

Urakoitsija huolehtii palveluksessa olevien työntekijöiden työnantajana kaikista heitä koskevista huoltotehtävistä, sosiaalisista velvoituksista, vakuutuksista, yms. työnantajalle kuuluvista velvoitteistaan.

13.2 Ilmoitukset verovirastolle

Tilaaaja pidättää itsellään oikeuden ilmoittaa verovirastolle Oulun kaupungin kanssa urakkasopimuksen tehneen urakoitsijan nimen ja urakkahinnan.

Veronumero on otettu käyttöön vuoden 2012 aikana. Rakennustyömaalla työskenteleville henkilöille pakollisessa kuvallisessa tunnistekortissa tulee nykyisten tietojen lisäksi olla verohallinnon antama veronumero. Lisäksi henkilötunnisteen käytön valvontavastuuta laajennetaan koskemaan rakennuttajan lisäksi myös päätoteuttajaa ja omien työntekijöidensä osalta työnantajaa.

13.3 Luvat ja ilmoitukset

Mahdollisesti tarvittavista vuoro-, yö- ja pyhätyölupien hankkimisesta vastaa urakoitsija.

Urakoitsijan tulee huolehtia myös kaikista niistä velvoitteista, ilmoituksista ja luvista mitä laissa on meluntorjunnan, työsuojelun tai ympäristönsuojelun osalta säädetty.

Urakoitsijalle kuuluu myös urakan aikainen julkinen sekä asiakaspalveluun kuuluva tiedottaminen sekä asiakaspalautteen vastaanottaminen, käsittely ja edelleen raportointi tilaajalle.

Urakkaohjelma

Ennen urakan aloittamista urakoitsijan tulee laatia yhdessä tilaajan kanssa urakka-alueen kiinteistöille tiedote, josta käy ilmi tarvittavat urakkaa koskevat asiat käytännön menettelytapoineen ja urakoitsijan yhteystietoineen. Urakoitsija vastaa tiedotteen jakamisesta kaikkiin urakka-alueen asuntoihin ja kiinteistöihin. Tilaaja vastaa tiedotteen painatuskustannuksista.

13.4 Verovelkatodistus, LEL-, TEL-, YEL-todistukset

Urakoitsijan on liitettävä tarjoukseensa voimassa oleva verovelkatodistus sekä ilmoitus eläkemaksu-, ennakonpidätys- ja verovelvoitteiden täyttämistä. Todistukset saavat olla enintään kaksi (2) kuukautta vanhoja laskettuina tarjouksen jättämispäivästä. Vastaavaksi osoitukseksi edellä mainittujen velvoitteiden täyttämistä hyväksytään voimassa oleva Rakentamisen laatu ry:n (RALA) myöntämä pätevyystodistus (liitettävä täydellinen raportti mukaan) tai tilaajavastuu.fi jäsen (liitettävä täydellinen raportti mukaan).

Urakoitsijan on annettava vastaavat selvitykset myös kaikkien aliurakoitsijoiden ja alihankkijoiden osalta viimeistään ennen sopimuksen tekemistä.

Valitun urakoitsijan on urakan aikana vähintään kerran vuodessa, lokakuun loppuun mennessä, toimitettava edellä mainitut todistukset tai vastaava osoitus. Lisäksi tilaajalla on oikeus halutessaan pyytää mainitut todistukset useamminkin.

Tilaajalla ja urakoitsijalla tilaajana on oikeus kieltäytyä hyväksymästä sellainen urakoitsija, aliurakoitsija tai alihankkija, joka ei ole toimittanut vaadittua selvitystä tai mikäli selvityksessä ilmenee hoitamattomia suorituksia.

13.5 Maa-alueiden vuokraaminen työmaakäyttöön

Tilaajalla ei ole osoittaa tukikohtaa työmaakäyttöön. Urakoitsija voi kysyä mahdollisuutta vuokrata Oulun kaupungilta maa-alueita työmaakäyttöön urakka-alueelta tai sen läheisyydestä. Asiasta voi sopia tarkemmin yhdyskunta- ja ympäristöpalveluiden (maa ja mittaus) kanssa, puh. 08 558 410.

14 TYÖN SUORITUSAJAN JATKAMINEN

Alueurakan sopimusta voidaan jatkaa sopimuskumppaneiden kesken sopimuskauden jälkeen kaudelle _____ tilaajan optiona (erillisellä hyväksynnällä). Urakoitsija sitoutuu tarjouksen jättäessään jatkamaan työtä edellä mainittuna kautena. Tilaaja ilmoittaa halustaan käyttää lisäaikaa kautta edeltävän vuoden joulukuun loppuun mennessä.

Jatkettaessa urakkaa noudatetaan tehdyn urakkasopimuksen ehtoja. Jatkokauden urakkahinta muodostuu tarjousvaiheessa annetusta urakkahinnasta. Lisäksi jatkokauden urakkahintaan sisällytetään mahdollisista lisä- ja muutostöistä aiheutuneet muutokset. Saatua urakkahintaa tarkistetaan kohdan 8.2 Hintasidonnaisuudet mukaan.

Urakkaohjelma

15 LISÄTIEDOT ASIAKIRJOIHIN

Lisätietoja urakkalaskentaa varten antaa tarvittaessa:

nimike
nimi
katuosoite
katuosoite
puhelinnumero
[sähköpostiosoite](#)

nimike
nimi
katuosoite
katuosoite
puhelinnumero
[sähköpostiosoite](#)

Tilaajaa sitovat lisätiedot julkaistaan Internetissä tarjouspyyntökirjeessä kerrotulla tavalla. Tilaaja ei vastaa muille kuin em. henkilöille osoitettuihin kysymyksiin.

Oulussa _____ 2013

Oulun kaupunki
Oulun tekninen liikelaitos
Kiinteistöhoitoyksikkö

Nimi
nimike

Nimi
nimike



Kiinteistöjen piha-alueiden talvihoito

HAUKIPUTAAN ALUEURAKKA

Kohde

Oulun teknisen liikelaitoksen Kiinteistönhoitoyksikkö pyytää Teiltä tarjoustä Haukiputaan alueurakasta.

Alueurakan erityispiirteet

Nyt pyydetty talvi hoidon alueurakka on urakka-ajaltaan ___vuotinen, ___..2013 – ___..____. Urakassa on lisäksi optiomahdollisuus talvikaudelle ___-____. Urakkaan kuuluu kaikki Oulun teknisen liikelaitoksen Kiinteistönhoitoyksikön hoidossa olevat kiinteistöt Haukiputaalla.

Oulun kaupungin omat tuotantoyksiköt eivät osallistu tämän alueurakan tarjouskilpailuun eikä niitä saa käyttää alirakoitsijana tai alihankkijana tässä alueurakassa.

Tarjouspyyntöasiakirjat

Urakkatarjous tulee tehdä tähän tarjouspyyntökirjeeseen ja seuraaviin tarjouspyyntöasiakirjoihin perustuen.

- urakkaohjelma __.__.2013 ja työturvallisuusasiakirjaliite
- hintatarjouslomakkeet
- laatusuunnitelmamalli
- laatutarjouslomake
- tarjouspyynnön liitteet:
 - Kiinteistöjen piha-alueiden hoidon tehtäväkortit
 - Kiinteistöjen piha-alueiden määräluettelo
 - Kiinteistöjen piha-alueiden määrätaulukot
 - Kiinteistöjen piha-alueet (asemapiirrokset)

Tarjouspyyntöasiakirjat on saatavissa Internet-osoitteesta <http://www.ouka.fi/tarjouspyynnot>



Tarjouksen tekeminen

Tarjous tulee tehdä suomen kielellä ja tarjouspyynnössä esitetyn sisältöisenä käyttäen tarjouspyynnön liitteenä olevia laatu- ja hintatarjouslomakkeita.

Tarjouksen laatuasiat esitetään laatutarjouslomakkeella ja sen liitteissä. Laatu-tarjouslomakkeen lisäksi urakoitsijan tulee laatia tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetyn mallin mukainen laatusuunnitelma. Tarjouksen antajan on lisäksi liitettävä laatutarjouslomakkeen liitteeksi jäljennös voimassaolevasta ennakkoperintärekisteriotteesta, todistus arvonlisäverovelvolliseksi rekisteröitymisestä, verovelkatodistus sekä ilmoitus eläkemaksuvelvoitteiden täyttämisestä tai muu vastaava luotettava selvitys verojen, ennakonpidätystilitysten, sosiaaliturvamaksujen ja eläkemaksujen täyttämisestä. Verovelkatodistus ei saa olla kahta kuukautta vanhempi eikä LEL-todistus yhtä kuukautta vanhempi. Vastaavaksi osoitukseksi edellä mainittujen velvoitteiden täyttämisestä hyväksytään voimassa oleva Rakentamisen laatu ry:n (RALA) myöntämä pätevyystodistus. Tarjouksen antajan on annettava vastaavat selvitykset myös tarjouksessa ilmoittamiensa aliurakoitsijoiden osalta.

Hintatarjous tulee tehdä annettuja hintatarjouslomakkeita käyttäen. Tehtäväkohtaiset tarjouslomakkeet tulee täyttää kaikilta osin siten, että lomakkeista käy ilmi pyydetty sekä kunnossapito- ja hoitoluokittaiset että näiden yhteenlasketut tarjoushinnat tehtävittäin. Urakan kokonaishintatarjous annetaan erillisellä yhteenvetolomakkeella, jossa tehtäväkohtaisten tarjouslomakkeiden mukaisten kokonaishintojen yhteenlaskettu hinta on urakan tarjoushinta.

Tarjouksen antajan tulee päivätä ja allekirjoittaa jokainen antamansa tarjoukseen liittyvä asiakirja.

Tilaaaja pidättää oikeuden lähettää tarjousaikana tarjouspyyntöasiakirjoja koskevia lisäyksiä, muutoksia, lisäselvityksiä ja tulkintoja. Mikäli tarjouspyyntöasiakirjoihin tulee tarjousaikana muutoksia tai täydennyksiä, tilaaaja toimittaa päivitettyt asiakirjat tarjoajille ja ilmoittaa asiakirjojen täydentämisestä lisäkirjeellä.

Tarjoaja on tarjouspyyntöasiakirjat saatuaan velvollinen tarkistamaan tilaajan toimittamat asiakirjat sekä ilmoittamaan välittömästi havaitsemistaan virheistä, ristiriitaisuuksista ja puutteista. Tarjouksen antaja voi myös esittää tehtäväksi tarjouksen sisältöä tai tarjouspyyntöasiakirjoja koskevia muutoksia, lisäyksiä tai tarkennuksia. Esitykset, kysymykset ja ilmoitukset on tehtävä ja toimitettava tilaajalle kirjallisesti tai sähköpostilla viimeistään **__._.2013 klo 12** mennessä (_____(at)ouka.fi). Vastaukset kysymyksiin sekä mahdolliset lisäkirjeet tarjouspyyntöön liittyen julkaistaan Internet-ositteessa <http://www.ouka.fi/tarjouspyynnot> viimeistään **__._.2013 klo 12**. Suullisesti annetut esitykset ja lisätiedot eivät sido tarjouksen antajaa tai tilaajaa.

Tarjous tulee toimittaa kahdessa erillisessä kirjekuoressa seuraavasti: Hintatarjouslomakkeet suljetaan erilliseen hintakuoreen, joka suljetaan edelleen tarjouskuoreen yhdessä laatutarjouslomakkeen ja sen liitteiden kanssa. Hintatarjous-kuori on varustettava merkinnällä "HAUKIPUTAAN ALUEURAKKA, hintatiedot" ja koko muu tarjouskuori merkinnällä "(tarjousnumero)", "HAUKIPUTAAN ALUEURAKKA, urakkatarjous". Tarjouskuoreessa tulee olla näkyvillä lähettäjän nimi.



Tarjouksen on oltava perillä tilaajalla __.__.2013 klo 12.00 mennessä. Tarjous tulee toimittaa suljettuna osoitteeseen: Oulun tekninen liikelaitos, PL 69, 90015 Oulun kaupunki (käyntiosoite Sorvitie 5).

Jos tarjouksen antaja on työyhteisöliittymä, tulee työyhteisöliittymän olla perustettu ennen tarjouksen antamista.

Tarjouksen voimassaolo

Tarjoukset ovat sitovia ja voimassa 4 kuukautta tarjousten jättämiseksi asetetusta määräajasta lukien tai kunnes jonkun kanssa on allekirjoitettu urakkasopimus. Myöhästyneitä tarjouksia ei käsitellä.

Tarjousten käsittely ja urakoitsijan valintaperusteet

Tarjouksista valitaan tilaajalle kokonaistaloudellisesti edullisin tarjous. Urakoitsijan tarjouksen tulee muodostua laatutarjouksesta ja hintatarjouksesta. Kokonaistaloudellista edullisuutta arvioitaessa otetaan tarjoushinnan lisäksi huomioon urakoitsijan laatusuunnitelmasta ilmenevä selvitys kyvystään huolehtia tämän urakkaohjelman mukaisista tehtävistä suoritusai- ja laatuvaatimuskriteerien mukaisesti ja hyvää asiakaspalvelua osoittaen. Tarjoushinnan painoarvo on 60 % ja urakoitsijan laadun painoarvo 40 %.

Hintatarjous annetaan tarjouspyynnön mukaisessa laajuudessa ja tarjouspyynnön tarjouslomakkeiden mukaisesti jaoteltuna. Hintatarjoukseen tulee sisältyä hinta kaikista tarjouspyynnössä mainituista urakoitsijan suoritusvelvollisuuteen kuuluvista töistä.

Laatutarjous annetaan tarjouspyynnön mukaisella laatutarjouslomakkeella ja sen liitteillä, joista keskeisin on laatusuunnitelma. Laatusuunnitelman tulee antaa selkeä ja kattava kuvaus siitä, kuinka urakoitsija tulee täyttämään urakkaan sisältyvät tehtävät ja velvoitteensa. Laatusuunnitelma on urakoitsijan tarjouksen osana yhtä lailla sitova kuin hintatarjous.

Urakoitsijan tulee laatia laatusuunnitelma tarjouspyynnön liitteenä olevan hoitourakan laatusuunnitelmamallin sisällön mukaisesti. Tilaaja voi tarvittaessa pyytää urakoitsijaa selventämään laatusuunnitelmaansa tarjousten käsittelyn aikana tarjousvertailun yhteismitallisuuden varmistamiseksi.

Ennen tarjouksen jättämistä urakoitsijan tulee tutustua alueurakan kohteisiin paikan päällä ja vahvistettava tutustuminen alueeseen laatutarjouslomakkeella.

Tilaajalla on oikeus pyytää ja tarjouksen antajalla velvollisuus antaa tarjousten käsittelyssä tarvittavia lisäselvityksiä. Tullakseen hyväksytyksi tarjouksen tulee sisältää kaikki tarjouspyynnössä ja sen liiteasiakirjoissa edellytetyt suunnitelmat, selvitykset ja muut asiakirjat. Tarjouksen peruutus voidaan hyväksyä, kun peruutusta koskeva kirje, sähke tai telefaksi, on saapunut tilaajalle ennen kuin tilaaja on ryhtynyt käsittelyvaiheeseen I. Peruutus tulee vahvistaa virallisella kirjeellä.



Käsittelyvaihe I

Käsittelyvaiheen I aikana ennen hintakuorten avaamista tarjoajalta voidaan pyytää lisäselvityksiä. Käsittelyvaiheeseen I tarkoitetut kuoret avataan ja tarjouksessa esitetyistä tiedoista otetaan selko pisteyttämällä tarjouksissa esitetyt ominaisuudet.

Laatupisteisiin eivät vaikuta muut kuin liitteistä ilmenevät tiedot. Samanarvoisiksi todetuille selvityksille annetaan sama laatupiste.

Tarjousten pisteytystä varten tilaaja kokoaa asiantuntijoista 2-3 henkilön muodostaman työryhmän, joka perehtyy tarjousaineistoon huolellisesti.

Tarjousten laatuarvio suoritetaan käyttämällä asteikkoa 0 – 10. Maksimaalinen suorituskyky tai paras mahdollinen ominaisuus saa arvosanan 10 ja vastaavasti hylättävä taso saa arvosanan 0. Tarjoajia verrataan sekä asteikkoon yleensä että myös toisiinsa siten, että laatutasoltaan kullakin kriteerillä paras tarjoaja saa korkeimman pistemäärän asteikkoon suhteutettuna. Mikäli tarjoajien ominaisuuksissa ilmenee eroja, muille annetaan eron suuruutta kuvaavasti alempia pistemääriä. Jos tarjous saa laatuarvioinnissa jostain osa-alueesta 0 pistettä, tarjous hylätään.

Arvostelukohtaiset pisteet muutetaan laatupisteiksi alla olevassa taulukossa esitettyjen keskinäisten painoarvojen mukaisesti. Laatuarvioinnissa annettavat laatupisteet voi olla korkeintaan neljäkymmentä (40) pistettä.

ARVOSTELUKOHEET	PAINOARVO
<u>A. URAKOITSIJA/TARJOUKSEN ANTAJA</u>	11
1. Urakoitsijan laatusuunnitelma	1
2. Urakoitsija ja urakoitsijan henkilöstö	3
3. Aliurakoitsijat ja alihankinnat	2
4. Aikaisemmat työreferenssit ja paikallistuntemus	5
<u>B. TOIMINNAN SUUNNITELU</u>	20
1. Resurssit ja resurssien mitoitus	5
2. Työn suunnittelu	8
3. Vuoropuhelu ja viestintä	5
4. Työ-, liikenneturvallisuus- ja ympäristöasioiden huomioon ottaminen	2
<u>C. LAADUNVARMISTUS JA DOKUMENTOINTI</u>	9
1. Laatuosaaminen ja tiedonkulku, laadun valvonta, seuranta ja tiedottaminen	6
2. Työn seurannan dokumentointi, sen kokoaminen ja raportointi	3
Yhteensä	40

Mikäli tarjouksen antaja saa jostakin arvostelukohdan kokonaisuudesta (A, B tai C) 40 %:a tai vähemmän maksimipisteistä normaalien pyöristyssääntöjen



mukaisesti laskien, on tilaajalla oikeus hylätä tarjous. Tilaajalla on myös oikeus hylätä tarjous, mikäli tarjouksen antajan kokonaislaatupisteet jäävät pienemmäksi kuin kahdeksantoista (18) pistettä.

Laadun arvioinnissa vain hyväksytyt laatusuunnitelman sisältävät tarjoukset valitaan hintavertailuun. Laadun arvioinnissa hylättyjen tarjousten hintakuoria ei avata.

Tarjous hylätään, jos:

- tarjoajalla ei voida katsoa olevan teknisiä, taloudellisia tai muita edellytyksiä hankinnan toteuttamiseksi
- tarjoaja on laiminlyönyt verojen tai lakisääteisten sosiaalimaksujen suorittamisen
- tarjouksen sisältö ei täytä tarjouspyynnössä esitettyjä vaatimuksia tai tarjouksessa ei ole vastattu kaikkiin tarjouspyynnössä esitettyihin seikkoihin

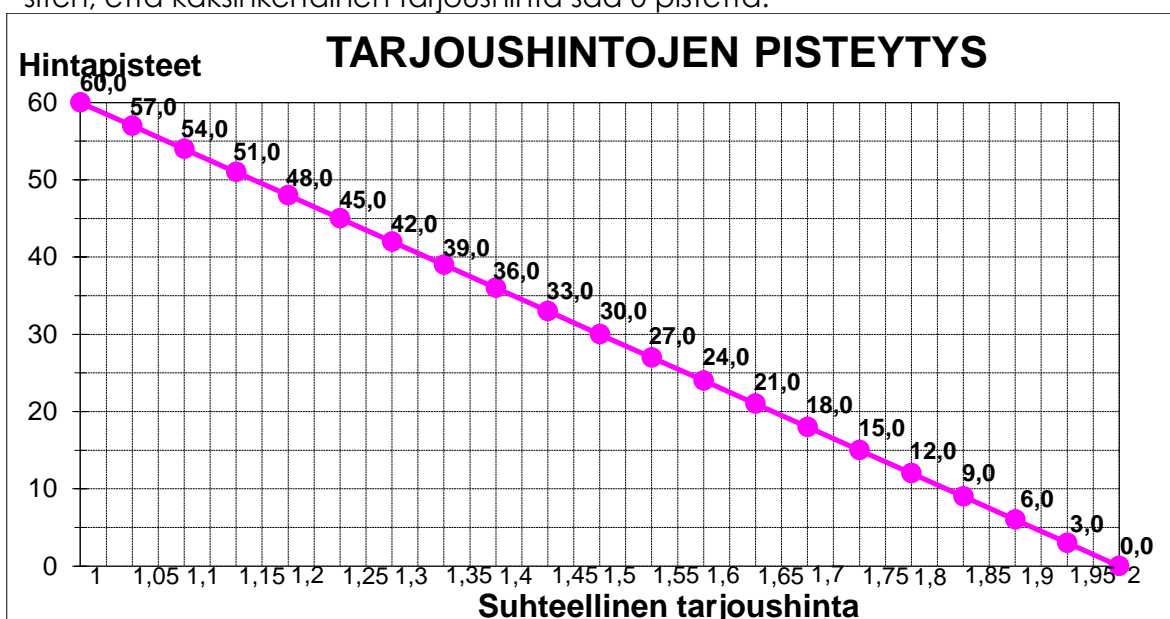
Tilaaja voi perustellusta syystä jättää hyväksymättä mitään tarjouksista. Tilaaja ilmoittaa hylkäämisestä ensi tilassa tarjouksen tekijöille. Tarjous hylätään, mikäli se saapuu tilaajalle myöhässä, tarjouksesta puuttuu laatusuunnitelma tai tarjous on huomattavan puutteellinen ja täten vertailukelvoton muihin tarjouksiin nähden. Vaihtoehtoisia tarjouksia ei käsitellä.

Tarjous hylätään myös, jos tilaaja ei ole saanut pyynnöstä huolimatta tarvittavia tarkennuksia tai tarjous ei täytä valinta- ja arviointiperusteita. Myöhästyneet tarjoukset hylätään ja palautetaan avaamattomina.

Käsittelyvaihe II

Käsittelyvaiheessa II avataan hintatarjoukset ja tehdään kokonaistaloudellinen edullisuusvertailu hinta- ja laatupisteiden avulla.

Hintavertailussa hyväksytyjen tarjousten halvin hinta saa täydet 60 pistettä. Hintajärjestyksessä seuraavien tarjousten pistemäärää vähennetään lineaarisesti siten, että kaksinkertainen tarjoushinta saa 0 pistettä.





Tarjousten laatu- ja hintapisteytyksen jälkeen lasketaan kunkin tarjouksen antajan laatu- ja hintapisteeet yhteen tarjouksen antajan vertailupisteiksi. Urakkakilpailun voittaa suurimmat vertailupisteet saanut tarjouksen antaja. Vertailupisteiden ollessa tasan valitaan suuremmat laatuspisteet saanut urakoitsija.

Tarjoustietojen ja -asiakirjojen julkisuus

Koska kyseessä on ns. kahden kuoren menettely, jossa käsittelyvaiheiden I ja II kuoret avataan eriaikaisesti, eivät tarjouksen antajat saa keskustella tarjoustensa sisällöstä keskenään ennen tilaajan hankinta-päätöstä. Keskustelu tarjousten sisällöstä on senkin vuoksi kielletty, että tilaaja voi joutua pyytämään tarjouksiin tarkennuksia tarjousten antamisen jälkeen vielä selonottovaiheessa.

Tarjousten sisällöstä keskusteleminen voi johtaa ko. tarjousten hylkäämiseen.

Kaikki tarjoukset ovat sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen pääsääntöisesti julkisia asiakirjoja, ellei niihin sisälly:

- liike- ja ammattisalaisuuksia tai
- urakoitsijan elinkeinoa koskevaa muuta sellaista tietoa, jonka julkiseksi tulosta voisi aiheutua taloudellista vahinkoa.

Urakoitsijaa pyydetään yksilöimään tarjouksestaan ne tiedot, jotka se haluaa pidettävän salassa. Salassa pidettäväksi esitetyt tekstikohdat tulee urakoitsijan ilmaista tarjouksessaan erillisessä liitteessä tai esim. hakasuluilla. Päätöksen asiakirjojen tai niiden osien salassapidosta tekee tilaaja viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) mukaisesti. Urakkaa koskevat hintatiedot eivät yleensä ole salassa pidettäviä.

Lisätiedot

Tilaajan toimesta annettavat lisätiedot ja muutokset julkaistaan Internetissä osoitteessa <http://www.ouka.fi/tarjouspyynnot> __.__.**2013 klo 12 mennessä**. Vain tilaajan kirjallisesti ilmoittamat lisätiedot ovat tilaajaa sitovia. Lisätietoja antavat:

nimike
Nimi
puhelinnumero

nimike
Nimi
puhelinnumero



Tarjouspyyntöasiakirjojen palauttaminen

Tarjouspyyntöasiakirjoja ei tarvitse palauttaa.

Oulussa __.__.2013

Nimi
nimike

Nimi
nimike

LIITTEET

Tarjouspyyntökirjeen kohdassa tarjouspyyntöasiakirjat luetellut tarjouspyyntöasiakirjat



TARJOUS

HAUKIPUTAAN ALUEURAKKA 2013 – _____

Tarjouspyyntökirjeen pvm. __._.2013.

Viitaten tarjouspyyntökirjeeseen sekä tarjouspyyntöä täydentäviin kirjeisiin tarjoudumme suorittamaan urakan seuraavasti:

TARJOSHINTA (alv 0 %)

Kiinteistöjen piha-alueiden talvihoito yhteensä _____ €

TARJOSHINTA YHTEENSÄ (alv 0 %) _____ €

ARVONLISÄVERO (alv 24 %) _____ €

URAKKAHINTA YHTEENSÄ _____ €

Urakkahinta perustuu kokonaishintaan sekä ilmoittamiinne arvioituihin työmääriin ja oheisiin määräluetteluihin merkitsemiimme yksikköhintoihin.

Rakennusaikaiseksi vakuudeksi tulemme luovuttamaan



__._.2013

Jos tarjouksemme hyväksytään, olemme 10 (kymmenen) päivän kuluessa hyväksymisilmoituksestanne valmiit allekirjoittamaan tarjouksemme mukaisen urakkasopimuksen.

Tarjouksesta tehtäviin kyselyihin vastaa

_____ puh. _____

Paikka ja aika: _____

Tarjouksen antaja: _____

Allekirjoittava(t) _____

henkilö(t) _____

Postiosoite: _____

Puhelin: _____

Telefax: _____



TARJOUKSEN LIITTEET

- Hinnoitellut määrä- ja muutoshintaluettelot (__ kpl)
- Työpäällikkö referenssitietoineen
- Vastaava työjohtaja referenssitietoineen
- Alustava kalusto- ja kokemusluettelo
- Alustava työaikataulu
- _____
- _____
- _____
- _____

Tarjouksen antaja:

- postiosoite _____
- sähköpostiosoite _____
- puhelin _____
- gsm _____
- telefax _____

Osoite, johon tilaaja voi lähettää päätöksen urakasta:

- sähköpostiosoite _____
- telefax _____



..._.2013

HAUKIPUTAAN ALUEURAKKA 2013 – _____

KIINTEISTÖJEN PIHA-ALUEIDEN TALVIHOITO

Suorite	Määrä	Yks.	Yksikköhinta € / yks. (alv 0 %)	Kokonaishinta € / vuosi (alv 0 %)
AURAUS				
Auraus Torit, piha-alueet, katuaukiot, koulujen pihat	108 690	m2	€	€
Auraus yhteensä			€	€
LIUKKAUDENTORJUNTA				
Liukkaudentorjunta Torit, piha-alueet, katuaukiot, koulujen pihat	108 690	m2	€	€
Liukkaudentorjunta yhteensä			€	€
Suorite	Määrä	Yks.	Yksikköhinta € / yks. (alv 0 %)	Kokonaishinta € / vuosi (alv 0 %)
SOHJON POISTO				
Sohjon poisto Torit, piha-alueet, katuaukiot, koulujen pihat	108 690	m2	€	€
Sohjon poisto yhteensä			€	€
Suorite	Määrä	Yks.	Yksikköhinta € / yks. (alv 0 %)	Kokonaishinta € / vuosi (alv 0 %)
HIEKOITUSHIEKAN POISTO				
Hiekoitushiekan poisto Torit, piha-alueet, katuaukiot, koulujen pihat	108 690	m2	€	€
Hiekoitushiekan poisto yhteensä			€	€
KIINTEISTÖJEN PIHA-ALUEIDEN TALVIHOITO YHTEENSÄ				€



Lisäksi tarjoamme kalustoamme seuraavin yksikköhinnoin erikseen tilattaviin töihin:

MIES- JA KONETUNNIT

Pyöräkuormaaja (merkki ja malli)	
	€/h
	€/h
	€/h
Kuorma-auto (merkki ja malli)	
	€/h
	€/h
	€/h
Traktori ja perävaunu (merkki ja malli)	
	€/h
	€/h

Kaivinkone (merkki ja malli)	
	€/h
	€/h
	€/h



__._.2013

Hiekanpoistokalusto (merkki ja malli)	
	€/h
	€/h
	€/h
Muu kalusto (merkki ja malli)	
	€/h
	€/h
	€/h

Miestyö	
- työnjohto	€/h
- ammattimies	€/h
- apumies	€/h

_____ päivänä _____ kuuta 2013



HAUKIPUTAAN AURASALUEET

KI- NO	KIINTEISTÖ	OSOITE	PINTA- ALA
6551	Virpiniemen liikuntakeskus ja hiihtomaja	Hiihtomajantie 27	2162,8
6552, 6558, 6566, 6553, 6557	Terveyskeskuksen alue: Simppulankartano, Tuomikoti, Koivukoti, Leppäkoti, Pihlajakoti, Terveysasema, Simppulankartanon päiväkot,	Simppulantie 15, Simppulanharjuntie 14, Simpuntie 11	13090,0
6554	Päiväkoti Jatulin Tarha	Jokelantie 18	1626,9
6555	Koivulan päiväkot	Hietalanmäentie 25	1053,2
6556	Martinniemen päiväkot	Martinniementie 319	3129,2
6559	Proomupuiston päiväkot	Santaholmantie 86	1088,7
6560	Aseman päiväkot	Torvelantie 23	1527,6
6561	Kiviniemen päiväkot	Lohitie 1	1724,6
6562	Haukiputaan paloasema	Heitontie 1	5898,1
6563	Aseman koulu ja sivukirjasto	Asemakyläntie 1	5013,9
6564	Martinniemen koulu ja sivukirjasto	Jokisuuntie 1	4611,9
6565	Toimintakeskus Jatuli ja Vesi-Jatuli	Jokelantie 20	9632,7
6569	Haukiputaan yläkoulu	Poukamatie 2	6019,2
6570	Hietalanmäen koulu	Hietalanmäentie 27	785,6
6571	Jokikylän koulu	Jokikyläntie 41	1103,5
6572	Keiskan koulu	Keiskantie 25	1893,2
6573	Kellon koulu ja päiväkot	Kylätie 6	12372,1
6574	Kiviniemen koulu	Uuvenperäntie 2	6194,4
6575	Oravan koulu	Simunantie 15	1298,8
6576	Parkumäen koulu	Kalliomäentie 91	1402,1
6577	Takkurannan koulu	Takkurannantie 10	3183,3
6578	Länsituulen koulu	Länsikuja 2	7611,0
6580	Kunnanvarikko, Haukipudas	Torpanmäentie 18	4188,0
6581	Kunnan virastotalo, Haukipudas	Kirkkotie 3	4194,2
6582	Kirkonkylän koulu, Haukipudas	Jokelantie 17	7884,5
	YHTEENSÄ		108689,5



ALUE 1. Pohjoinen alue.

	Pinta-ala m ²
Aseman koulu ja sivukirjasto	5013,9
Aseman päiväkoti	1527,6
Jokikylän koulu	1103,5
Keiskan koulu	1893,2
Martinniemen koulu ja sivukirjasto	4611,9
Martinniemen päiväkoti	3129,2
Parkumäen koulu	1402,1
Alue yhteensä:	18681,4

ALUE 2. Keskusta

	Pinta-ala m ²
Haukiputaan paloasema	5898,1
Haukiputaan yläkoulu	6019,2
Kirkonkylän koulu, Haukipudas	7884,5
Kunnanvarikko, Haukipudas	4188,0
Kunnan virastotalo, Haukipudas	4194,2
Länsituulen koulu	7611,0
Proomupuiston päiväkoti	1088,7
Päiväkoti Jatulin Tarha	1626,9
Terveyskeskuksen alue: Simppulankartano, Tuomikoti, Koivukoti, Leppäkoti, Pihlajakoti, Terveysasema, Simppulankartanon päiväkoti,	13090,0
Toimintakeskus Jatuli ja Vesi-Jatuli	9632,7
Alue yhteensä:	61233,3

ALUE 3. Eteläinen alue.

	Pinta-ala m ²
Hietalanmäen koulu	785,6
Kellon koulu ja päiväkoti	12372,1
Kiviniemen koulu	6194,4
Kiviniemen päiväkoti	1724,6
Koivulan päiväkoti	1053,2
Oravan koulu	1298,8
Takkurannan koulu	3183,3
Virpiniemen liikuntakeskus ja hiihtomaja	2162,8
Alue yhteensä:	28774,8



__._.2013

Haukiputaan kiinteistöjen talvikunnossapidon

LAATUSUUNNITELMAMALLI

__._.2013



Oulun tekninen liikelaitos

Postiosoite
Käyntiosoite
Verkkolaskutustiedot:
Verkkolaskuoperaattori:

Kiinteistöhoitoyksikkö

PL 69, 90015 Oulun kaupunki
Sorvitie 5
OVT-tunnus: 003701876901260
Basware Oyj

www.ouka.fi

Puhelin 08 558 410
Faksi 08 552 2317
Y-tunnus: 0187690-1
Operaattoritunnus: BAWCFI22



__._.2013

Sisällysluettelo

1. YLEISTÄ	3
Laatusuunnitelman tarkoitus	3
Laatusuunnitelman laatiminen	3
2. LAATUSUUNNITELMAN SISÄLTÖ	3
A. URAKOITSIJA / TARJOUKSEN ANTAJA	3
1. Urakoitsijan laatu- ja ympäristöjärjestelmä	3
2. Urakoitsija ja urakoitsijan henkilöstö	3
3. Aliurakoitsijat ja alihankinnat.....	3
4. Aikaisemmat työreferenssit ja paikallistuntemus	4
B. TOIMINNAN SUUNNITTELU	4
1. Resurssit ja resurssien mitoitus	4
2. Työn suunnittelu	4
3. Vuoropuhelu ja viestintä.....	4
4. Työ-, liikenneturvallisuus- ja ympäristöasioiden huomioon ottaminen	4
C. LAADUN VARMISTUS JA DOKUMENTOINTI	5
1. Laatuosaaminen ja tiedonkulku, laadun valvonta, seuranta ja tiedottaminen	5
2. Työnseurannan dokumentointi, sen kokoaminen ja raportointi	5



Oulun tekninen liikelaitos

Postiosoite
Käyntiosoite
Verkkolaskutustiedot:
Verkkolaskuoperaattori:

Kiinteistöhoitoyksikkö

PL 69, 90015 Oulun kaupunki
Sorvitie 5
OVT-tunnus: 003701876901260
Basware Oyj

www.ouka.fi

Puhelin 08 558 410
Faksi 08 552 2317
Y-tunnus: 0187690-1
Operaattoritunnus: BAWCFI22

__._.2013

1. YLEISTÄ

Laatusuunnitelman tarkoitus

Laatusuunnitelma on urakoitsijan omaa toimintaa palveleva, ohjaava ja varmistava asiakirja. Laatusuunnitelmassa urakoitsija määrittelee ja kuvaa tilaajalle tiedot urakoitsijasta, urakan aikaiset menettelyt ja toimintatavat, laadunohjauksen ja laadunvarmistuksen toimenpiteet sekä toiminnan ja laadunvarmistuksen dokumentointitavat. Laatusuunnitelmassa esitetään myös miten urakoitsija ottaa huomioon työ- ja liikenneturvallisuus- sekä ympäristöasiat urakan aikana.

Laatusuunnitelman tarkoitus on osoittaa tilaajalle ne keinot ja toimintatavat, joilla urakka voidaan toteuttaa sovitun sisältöisenä ja tilaajan vaatimusten mukaisesti. Tavoitteena on laadukkaasti, oikea-aikaisesti ja sovitun mukaisesti tehty työ ja käyttäjälle mielekäs ja turvallinen ympäristö.

Laatusuunnitelman laatiminen

Urakoitsijan on laadittava tarjoukseensa tämän mallin mukainen laatusuunnitelma, jossa tulee antaa selkeä ja kattava kuvaus siitä, miten urakoitsija tulee täyttämään erilaiset urakkaan kuuluvat tehtävät ja veloitteensa. Laatusuunnitelma tulee liittää urakkatarjoukseen ja se on sitova kuten urakoitsijan antama hintatarjouskin.

Laatusuunnitelmassa tulee ottaa huomioon kaikki tarjouspyynnössä esitetyt alueurakkaan kuuluvat työt sekä näiden töiden tekemiseksi tarvittavat hankinnat. Laatusuunnitelmassa voidaan viitata urakoitsijan voimassa olevaan laatujärjestelmään ja sen asiakirjoihin.

Laatusuunnitelma on syytä tehdä tarjousvaiheessa niin täydellisenä kuin mahdollista. Tilaaja voi tarvittaessa pyytää urakoitsijaa selventämään antamaansa laatusuunnitelmaa tarjousvertailun yhteismitallisuuden varmistamiseksi.

Laatusuunnitelma tulee päivätä ja vahvistaa tarjouksen antajan allekirjoituksella.

Ennen töiden aloittamista urakoitsijan tulee tarvittavilta osin tarkentaa laadittua laatusuunnitelmaa.

2. LAATUSUUNNITELMAN SISÄLTÖ

A. URAKOITSIJA / TARJOUKSEN ANTAJA

1. Urakoitsijan laatu- ja ympäristöjärjestelmä

Kuvaus urakoitsijan laatu- ja ympäristöpolitiikasta, mahdollisesta laatu- ja ympäristöjärjestelmästä ja sen auditoinnista, laatu- ja ympäristöjärjestelmän laatimisen tilasta, laatukäsikirjasta tms. asioista.

2. Urakoitsija ja urakoitsijan henkilöstö

Esitetään tarjouksen antajana oleva yritys ja yrityksen taustat. Esitetään alueurakan hoitoon osallistuva keskeinen henkilöstö, heidän kokemus- ja koulutustaustansa, tehtävänsä, vastuunsa ja valtuutensa organisaatiossa sekä muu työhön osallistuva henkilöstö.

3. Aliurakoitsijat ja alihankinnat

Esitetään urakassa käytettävät aliurakoitsijat, vuokrakoneet, alihankinnat, materiaalitoimittajat yms. sekä näiden kelpoisuus urakassa käytettäväksi. Esitetään missä



Oulun tekninen liikelaitos

Postiosoite
Käyntiosoite
Verkkolaskutustiedot:
Verkkolaskuoperaattori:

Kiinteistöhoitoyksikkö

PL 69, 90015 Oulun kaupunki
Sorvitie 5
OVT-tunnus: 003701876901260
Basware Oyj

Puhelin 08 558 410
Faksi 08 552 2317
Y-tunnus: 0187690-1
Operaattoritunnus: BAWCFI22

www.ouka.fi

___.___.2013

tehtävissä käytetään aliurakoitsijoita. Jos tarjouksen antaja ei käytä alihankintapalveluja, arvioidaan tämä osuus yhdessä kohdan 2 kanssa.

4. Aikaisemmat työreferenssit ja paikallistuntemus

Esitetään aikaisemmat urakoitsijan ja tarjouksessa esitettävien aliurakoitsijoiden vastaavat työreferenssit arvioitaessa urakoitsijan tai henkilöstön soveltuvuutta hoitourakkaan kuuluvissa tehtävissä.

Esitetään miten urakoitsija tuntee paikalliset ja alueelliset olot sekä urakka-alueen ja urakka-alueen erityispiirteet. Esitetään toimenpiteet miten urakoitsija on tutustunut urakka-alueeseen ja ottanut selvää urakkaan liittyvistä asioista tarjouspyyntövaiheen aikana.

B. TOIMINNAN SUUNNITELU

1. Resurssit ja resurssien mitoitus

Esitetään urakkaan varattu kalusto ja päätehtävien (auraus, hiekoitushiekan poisto yms.) mukaisesti jaoteltuna sekä näiden varakalusto ja mahdolliset lisälaitteet ja – varusteet.

Osoitetaan resurssien riittävyys urakkaan kuuluvien töiden osalta vaaditun laatutason saavuttamiseksi. Esitetään miten henkilöstön perehdyttäminen alueurakkaan on järjestetty sekä miten varmistetaan henkilöstön osaaminen ja koulutus. Esitetään urakan toteuttamisen tarpeisiin suunnitellut tilat (kaluston huolto- ja säilytystilat, liukkaudentorjuntamateriaalin varastointitilat, muut tilat) sijainteineen.

2. Työn suunnittelu

Esitetään alustavat työ- ja reittisuunnitelmat mahdollisine karttoineen sekä aikataulutus tehtävittäin vähintään suurimpien ja mitoittavien töiden (auraus, liukkauden torjunta) ja töissä käytettävän kaluston osalta.

Esitetään miten tehtävät ja vastuut jaetaan omien työntekijöiden ja kaluston sekä aliurakoitsijoiden kesken.

Esitetään miten urakoitsija hoitaa sään tarkkailun, päivystyksen ja varallaolon sekä näihin liittyvän organisoinnin ja tiedottamisen. Esitetään miten toimitaan mahdollisten äkillisten töiden tai erityistapausten sattuessa.

3. Vuoropuhelu ja viestintä

Esitetään miten hoidetaan vuoropuhelu tilaajan sekä kolmansien osapuolten kanssa ja miten menetellään asiakaspalautteen sekä mahdollisten reklamaatioiden ja vahingonkorvausvaatimusten kanssa.

Urakoitsijan tulee esittää kuka ensisijaisesti vastaa asiakkailta tuleviin palautepuheluihin ja millaiset ovat tämän henkilön/henkilöiden valmiudet asiakaspalvelutehtävissä.

Urakoitsijan tulee tässä yhteydessä esittää, millä tavoin heidän työssään käyttämänsä kalusto (ajoneuvot, koneet ym.) ja henkilöstö voidaan tunnistaa ko. yrityksen käytössä/palveluksessa olevaksi.

4. Työ-, liikenneturvallisuus- ja ympäristöasioiden huomioon ottaminen

Esitetään miten urakoitsija menettelee ja toimii työ- ja liikenneturvallisuuteen sekä ympäristönsuojeluun liittyvissä asioissa. Miten asioista tiedotetaan henkilöstölle ja aliurakoitsijoille ja miten tarvittava koulutus on järjestetty.



Oulun tekninen liikelaitos

Postiosoite
Käyntiosoite
Verkkolaskutustiedot:
Verkkolaskuoperaattori:

Kiinteistöhoitoyksikkö

PL 69, 90015 Oulun kaupunki
Sorvitie 5
OVT-tunnus: 003701876901260
Basware Oyj

www.ouka.fi

Puhelin 08 558 410
Faksi 08 552 2317
Y-tunnus: 0187690-1
Operaattoritunnus: BAWCFI22

__._.2013

C. LAADUN VARMISTUS JA DOKUMENTOINTI

1. Laatuosaaminen ja tiedonkulku, laadun valvonta, seuranta ja tiedottaminen

Esitetään miten toimintaan liittyvien laatuasioiden tiedonkulku ja henkilöstön, alirakoitsijoiden ja materiaalitoimittajien tietämys aikatauluista, laatuvaatimuksista yms. on varmistettu.

Esitetään toimintatavat laatuosaamisen ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi sekä miten henkilöstön laatuksikoulutus on järjestetty.

Esitetään urakoitsijan laadunvalvonnasta vastaava organisaatio ja laadunvalvontamenetelmät.

Määritellään miten urakoitsija osoittaa tilaajalle, että sovitun mukainen ja yhtenäinen laatu saavutetaan urakka-alueella ja urakka-alueen rajoilla. (mm. yhteydenpito ympärillä olevien alueen urakoitsijoihin)

Esitetään mahdollinen laadunvarmistussuunnitelma ja laadunvalvonnan yhteydessä tehtävät kokeet ja määrä- ja laatumittaukset sekä miten ja milloin ne tehdään.

Esitetään miten hoidetaan laadunvarmistus alirakoitsijoiden töiden ja talvihoidossa käytettävien materiaalien osalta.

Esitetään miten järjestetään laatuksikatselmukset ja tarkistukset.

2. Työnseurannan dokumentointi, sen kokoaminen ja raportointi

Esitetään miten tehtävät laatu- ja määrämittaukset, havaitut poikkeamat ja menettely poikkeamien korjaamiseksi raportoidaan, tiedotetaan ja varmistetaan tiedon perillemeno sekä miten asiat dokumentoidaan ja arkistoidaan. Esitetään urakan aikana syntyvät dokumentit ja asiakirjat (onko mahdollisesti käytössä valmiit lomakkeet ja/tai asiakirjat). Esitetään myös millaista raportointia tilaaja saa urakoitsijan tekemistä töistä käyttöönsä ja miten reaaliaikaista tieto on.

Esitetään miten käsitellään ja dokumentoidaan saadut reklamaatiot ja asiakaspalautteet.

Esitetään miten urakassa syntyneet dokumentit kerätään, käsitellään ja arkistoidaan. Miten raportoidaan edelleen tilaajalle tai kolmansille osapuolille.





Kiinteistöjen talvikunnossapito
Haukipudas

Urakkatarjouspyyntöönne _____viitaten tarjoudumme suorittamaan yllä mainittuun alueurakkaan kuuluvat työt liitteenä olevan laatusuunnitelman mukaisesti urakka-ajalla _____ sekä mahdollisella urakka-ohjelman kohdan 14 mukaisella lisäajalla.

Ilmoitamme, että olemme vastaanottaneet seuraavat tarjouspyynnön lisäkirjeet ja ottaneet nämä huomioon urakan laatu- ja hintatarjouksessamme.

Lisäkirjeet: _____

Olemme tutustuneet paikan päällä koko urakka-alueeseen käsittäen urakka-ohjelman 1.2 alueet kokonaisuudessaan.

Tutustumisaika (pvm): _____

Alueeseen tutustuneet henkilöt:

Tämän laatutarjouksen liitteenä on esitetty:

- ___ urakkatarjouspyyntöasiakirjan mallin mukainen laatusuunnitelma
- ___ verovelkatodistus ___ ilmoitus eläkemaksuvelvoitteiden täyttämisestä
- ___ Rakentamisen laatu ry:n (RALA) pätevyystodistus
- ___ Muu aineisto, mikä _____

Tarjouksesta antaa lisätietoja

_____ puh. _____



Kiinteistöjen talvikunnossapito
Haukipudas

tarjouksen antaja

tarjouksen antajan postiosoite

sähköpostiosoite

paikka ja päiväys

puhelinnumero

telefax

____/____ 2013

Allekirjoitukset nimenselvennyksineen



__._.2013

PIHA-ALUEIDEN TALVIHOIDON TEHTÄVÄKORTIT

Talvihoito

Pvm.	Suorite
__._.2013	Auraus piha-alueilla
__._.2013	Sohjon poisto piha-alueilla
__._.2013	Lumen lähisiirto ja läjitys
__._.2013	Lumen kuormaus ja kuljetus
__._.2013	Liukkaudentorjunta piha-alueilla
__._.2013	Hiekoitushiekan poisto

AURAUUS PIHA-ALUEILLA

Milloin työ on suoritettava

Työhön on ryhdyttävä, kun lumen paksuus on taulukon 1 mukainen. Austraustyöt ajoitetaan taulukon 2 mukaisesti.

Taulukko 1. Piha-alueella hyväksyttävä lumen määrä.

Hoitoluokka	Piha-alueen kunnan alaraja
A2	Kuivaa irtolunta keskimäärin 5 cm

Taulukko 2. Töiden ajoittaminen.

Hoitoluokka	Piha-alueen kunnan alaraja
A2	Mahdollisimman pian laatustandardin alituttua ja ennen vuorokauden liikenteen huipputunteja (klo 7 ja klo 16). Jatkuvan lumisateen kuivaa irtolunta keskimäärin 5 cm.

Kinostumat aurataan seuraavasti:

- viimeistään, kun kinostumat haittaavat liikennettä

Laatuvaatimukset

Välittömästi aurauksen jälkeen aurattavan piha-alueen tulee olla puhdas irtolumesta. Aurauksessa tulee pyrkiä pitämään riittävää nopeutta, vaikka se mm. liikenneturvallisuussyistä ei kaikkialla (esim. risteysalueet) ole aina mahdollista.

Laatuvaatimukset ovat voimassa asemapiirroksissa määrätyillä konelumityöalueilla.

Aurattavan piha-alueen tulee olla aina (myös työn aikana) henkilöautolla (ambulanssi, taksi) ajettavassa kunnossa.

Samaan hoitopitoluokkaan kuuluvat kohteet pidetään yhdenmukaisessa kunnossa.

Määrämittaus

Mittayksikkö	Mittaustapa
m ²	Määräluettelossa ilmoitettu torin, pihan tai aukion pinta-ala

Työhön kuuluu lumen auraus asemapiirroksiin merkityiltä alueilta.

Työhön kuuluu siirtoajo työkohteeseen.



___.___.2013

**Työselitys**

Työssä käytettävät koneet ja ajoneuvot on varustettava työhön sopivilla lisälaitteilla. Kaluston tulee täyttää työturvallisuusohjeet ja -määräykset sekä soveltua painon ja koon osalta tehtävään.

Auraus on suoritettava siten, että vältetään lumen kasaantumista suoja-
teiden eteen ja risteysten näkemäalueille. Lumitilat käytetään tasaisesti
hyödyksi siten, että vältetään tarpeettomalta lumen lähisiirroilta. Lumen
läjitys puistoalueille katuviheralueita lukuun ottamatta on kielletty.

Nuoskalumi tulee poistaa mahdollisuuksien mukaan välittömästi kunnan
alarajasta riippumatta.

Auraus reunatukien, erityisesti betonisten, läheisyydessä on suoritettava
riittävää huolellisuutta noudattaen, ettei reunatukia vaurioiteta. Lisäksi
kaivon kansien ja muiden pihan varusteiden läheisyydessä on suoritet-
tava riittävää huolellisuutta noudattaen, ettei rakenteita tai laitteita vauri-
oiteta.

Niiltä osin, missä reunakivi/reunakivi on madallettu, on tontille oltava es-
teetön pääsy.

**Lisätietoja**

SOHJON POISTO PIHA-ALUEILLA

Milloin työ on suoritettava

Työhön on ryhdyttävä, kun märän lumen tai pehmenneen polanteen pakkaus aurattavan piha-alueen pinnassa ylittää taulukossa 1 ilmoitettut arvot.

Taulukko 1. Piha-alueella hyväksyttävä lumen määrä.

Hoitoluokka	Piha-alueen kunnon alaraja
A2	Sohjoa keskimäärin 5 cm

Sohjon poisto ajoitetaan taulukon 3 mukaisesti.

Taulukko 3. Töiden ajoittaminen.

Hoitoluokka	Piha-alueen kunnon alaraja
A2	Tavoitetason alituttua välittömästi

Laatuvaatimukset

Välittömästi sohjon poiston jälkeen aurattavalla piha-alueella ei ole sohjoa.

Aurattavan piha-alueen tulee olla aina (myös työn aikana) henkilöautolla (ambulanssi, taksi) ajettavassa kunnossa.

Samaan hoitopituokkaan kuuluvat kohteet pidetään yhdenmukaisessa kunnossa.

Määrämittaus

Mittayksikkö	Mittaustapa
m ²	Määräluettelossa ilmoitettu torin, pihan tai aukion pinta-ala

Työhön kuuluu:

- sohjon poisto asemapiirroksiin merkatuilta pihaalueilta
- sadevesikaivojen ritiläkansien puhdistaminen
- katu- ja tonttiliittymien aukaisu ja puhdistaminen sohjosta

Työhön kuuluu siirtoajo työkohteeseen.

Työselitys

Sohjo on aina säätilan pakastuessa pyrittävä poistamaan mahdollisimman pian ja tarkasti.

Sohjon poisto tulee tehdä siten, että vältetään lumen ja sohjon kasaantuminen tonttiliittymien kohdalle.



__.__.2013

Sadevesikaivojen ritiläkannet on sohjon poiston yhteydessä puhdistettava, jotta sulamisvesi ei keräänny piha-alueelle.



Lisätietoja

LUMEN LÄHISIIRTO JA LÄJITYS

Milloin työ on suoritettava

Työhön on ryhdyttävä tilaajan erikseen töitä tilatessa, kun

- lumivallin korkeus näkemäalueilla on yli 1 metriä
- lumivallin korkeus 5 metriä lähempänä suojatietä on yli 0,5 metriä
- lumivallit vaarantavat liikenneturvallisuutta
- lumivallit haittaavat kunnossapitoa
- lumivallit haittaavat kiinteistölle kulkua

Työhön ryhtymisestä sovitaan tilaajan kanssa erikseen.

Lumen lähisiirron ajoitus ajoitetaan taulukon 1 mukaisesti.

Taulukko 1. Lumen lähisiirron ajoittaminen.

Hoitoluokka	Piha-alueen kunnan alaraja
A2	<i>Näkemää, pysäköintiä tai kulkuväylien käyttöä haittaavat lumivallit ensi tilassa. Kunnossapitoa haittaavat lumivallit viikon kuluessa.</i>

Laatuvaatimukset

Välittömästi työn jälkeen lumivallin korkeus näkemäalueella ei saa olla yli 1,0 metriä korkeampi.

Välittömästi työn jälkeen lumivallin korkeus ei saa olla 0,5 metriä korkeampi 5 metrin matkalla ennen (tulossuunnassa) merkittyä suojatietä.

Lumivallit eivät saa katkaista kulkuyhteyksiä kiinteistöille, pysäkeille, suojateille yms. alueille.

Lumen kasaaminen palopostien, muuntamoiden, jakokaappien, jätevesipumppaamojen sekä muiden vastaavien laitteiden läheisyyteen siten, että ne peittyvät tai niiden käyttäminen tai huoltaminen estyy, on ehdottomasti kielletty.

Samaan hoitoluokkaan kuuluvat kohteet pidetään yhdenmukaisessa kunnossa.

Määrämittaus

Mittayksikkö	Mittaustapa
h	Työhön kulunut aika

Työhön kuuluu siirtoajo työkohteeseen.



__.__.2013

Työselitys

Sulamisveden valuminen piha-alueille on pyrittävä estämään pitämällä katuojat, pintavesikourut ja sadevesikaivoihin johtavat aukot avoimina lumivalleista.

Lumivallien siirtämisestä katu- tai tiealueen ulkopuolelle tulee sopia tilaajan kanssa erikseen. Lumen läjittäminen puistoalueille ilman tilaajan lupaa on kielletty.

Muusta kuin em. lumen siirrosta ja tästä aiheutuvista kustannuksista sovitetaan tilaajan kanssa erikseen.

Lisätietoja

LUMEN KUORMAUS JA KULJETUS

Milloin työ on suoritettava

Työhön on ryhdyttävä tilaajan erikseen töitä tilatessa, kun lumisateen aiheuttama lisäys aurausvalleihin tai lähiläjäytysalueilla johtaa mm. seuraaviin ongelmiin:

- lumitilojen täytyminen siten, että lumen lähisiirto ei enää tule kyseeseen
- lumivallit kaventavat liiaksi ajotilaa
- lumivallit vaarantavat liikenneturvallisuutta
- lumivallit haittaavat kunnossapitoa
- lumivallit haittaavat kiinteistölle kulkua
- lumivallit aiheuttavat sulaessaan todennäköisesti liukaus-, jäätymis- tms. ongelmia

Työhön ryhtymisestä sovitaan tilaajan kanssa erikseen.

Laatuvaatimukset

Puhdistetuilla alueilla ei saa esiintyä lumivalleja tai -kinoksia työn jälkeen.

Istutusalueet ja nurmikot puhdistetaan sillä tarkkuudella, etteivät kasvillisuus ja nurmikko vaurioidu.

Määrämittaus

Mittayksikkö	Mittaustapa
h	Työhön kulunut aika
m ³	Poiskuljetetun lumen määrä

Työhön kuuluu lumen kuormaus ja kuljetus tilaajan osoittamaan lumenkaatopaikalle.

Työhön kuuluu myös siirtoajo työkohteeseen.

Työselitys

Viheralueilla on erityisesti varottava istuksia, pensaiden oksistoja ja puiden runkoja. Pihapuiden ympärille tulee jättää ”lumivaippa”. Nurmetetuille alueille jätetään n. 10 cm suojaava lumikerros.

Lumen kuormaus ja kuljetus on useimmiten ajoitettava hiljaisen liikenteen aikaan.

Lumenkaatopaikat osoittaa tilaaja (kts. urakkaohjelma kohta 4.4).



__.__.2013



Lisätietoja

LIUKKAUDENTORJUNTA PIHA-ALUEILLA

Milloin työ on suoritettava

Työhön on ryhdyttävä aina, kun säätilassa tapahtunut muutos aiheuttaa liukkauden tuntevan lisääntymisen. Tällaisia tilanteita ovat sään lauhtuminen, alijäähtynyt sade, kostean pinnan jäätyminen (musta jää), piha-alueelle valuneen veden jäätyminen ja joissain tapauksissa lumisade.

Liukkaudentorjunta piha-alueilla tehdään taulukon 1 mukaisesti.

Taulukko 1. Liukkaudentorjunnan ajoitus..

Hoitoluokka	Kadun tai tien kunnan alaraja
A2	<i>Liukkaudentorjunta tulee tehdä ennen vuorokauden liikenteen huipputunteja (klo 7 ja klo 16). Piha-alue käsitellään yhtenevästi tarvittavilta osin. Tarvittaessa vaarallimmat paikat voidaan käsitellä ensin ja tämän jälkeen täydentää käsittely muun piha-alueen osalta.</i>

Liukkaudentorjunnan kannalta vaaralliseksi paikoiksi luetaan kulkuväylät, pysäköintialueet tms. vastaavat paikat, joissa yllättävä liukkaus todennäköisesti saattaa aiheuttaa vaaratilanteen.

Laatuvaatimukset

Liukkaudentorjunnassa käytetään ensisijaisesti hiekkaa ja sora- tai kalliomurskettä. Kiviaineksen ohjeellinen rakeisuusalue on 0 – 6 # mm.

Urakoitsijan tulee hyväksyttävä tilaajalla käyttämänsä hiekoitus- tai muut käyttämänsä liukkaudentorjuntamateriaalit.

Liukkauden torjuntamateriaali on levitettävä tasaisesti käsiteltäville alueille. Ohjeellinen levitysarvo on 0,2 m³/1000 m².

Samaan hoitoluokkaan kuuluvat kohteet tulee pitää yhdenmukaisessa kunnossa. Käsittely tulee uusien tai täydentää tarpeen vaatiessa.

Määrämittaus

Mittayksikkö	Mittaustapa
m ²	Määräluettelossa ilmoitettu pinta-ala

Työhön kuuluu asemapiirroksiin merkityn piha-alueen liukkaudentorjunta ja tarvittavan liukkaudentorjuntamateriaalin ja tarvittavan varastointipaikan hankinta.

Työhön kuuluu myös siirtoajo työkohteeseen.



___.___.2013

Tilaaajan liukkaudentorjuntamateriaalin käytöstä sovitaan erikseen.

**Työselitys**

Suolan käyttö kiviaineksen käsittelyn helpottamiseksi tulee hyväksyttää tilaajalla.

Suolan käyttö liukkaudentorjunnassa on ensisijaisesti kielletty. Tilaaja voi hyväksyä suolan käytön erikseen sovittavissa, yksittäisissä erityiskohteissa (erittäin hankalat kohteet, esim. sillat ja mäet).

**Lisätietoja**

___.___.2013

HIEKOITUSHIEKAN POISTO

Milloin työ on suoritettava

Hiekoitushiekan poisto suoritetaan keväällä, kun lumi on sulanut ja oletettavasti liukkaudentorjuntaa ei enää tarvita.

Hiekoitushiekan poisto ajoitetaan taulukon 1 mukaisesti.

Hiekoitushiekan poistoon ryhdytään tilaajan kanssa sovittavana ajankohdantana.

Hiekoitushiekan poiston tulee olla tehtynä piha-alueiden osalta kahden (2) viikon kuluessa työn aloittamisesta.

Taulukko 1. Hiekoitushiekan poiston ajoitus.

Hoitoluokka	Piha-alueen kunnan alaraja
A2	<i>Hiekoitushiekka poistetaan mahdollisimman pian sääolosuhteiden salliessa.</i>

Laatuvaatimukset

Hiekoitushiekan poistamisen jälkeen asemapiirroksiin merkityt piha-alueet tulee olla hiekasta puhtaita.

Määrämittaus

Mittayksikkö	Mittaustapa
m ²	Määräluettelossa ilmoitettu liukkaudentorjunnan piiriin kuuluvien alueiden pinta-ala

Työhön kuuluu hiekoitushiekan poisto sisältäen tarvittavan lastauksen sekä hävittämisestä mahdollisesti syntyvät maksut.

Työhön kuuluu myös siirtoajo työkohteeseen.

Työselitys

Työssä on käytettävä etu- tai sivuharjalla varustettua lakaisukonetta tai imulakaisulaitetta. Työssä käytettävät koneet on varustettava työhön sopivilla lisälaitteilla. Kaluston tulee täyttää työturvallisuusohjeet ja määräykset.

Urakoitsijan tulee huolehtia tarpeellista työnaikaisista liikennejärjestelyistä.

Hiekan poisto on ajoitettava hiljaiseen liikenteen aikaan.



__.__.2013

Hiekoitushiekkaa kerätään talteen ja kuljetetaan tilaajan osoittamaan paikkaan. Vain erikseen sovittaessa hiekoitushiekkaa voidaan harjata ympäröivään maastoon.

*Työn aikana ei saa esiintyä pölyämistä. Pölyäminen on estettävä **aina** riittävällä kastelulla ennen hiekan poistamista.*

Viheralueilla hiekan poisto on tehtävä siten, että nurmikko, istutukset tai muu kasvillisuus ei vaurioidu. Myös puistoalueille mahdollisesti kertyneet hiekoitushiekat on poistettava.

Työhön kuuluu hiekoitushiekan kerääminen, kuormaus ja poiskuljetus sekä piha-alueen pesu.





Haukiputaan alueurakan
TYÖTURVALLISUUSASIAKIRJA,
turvallisussäännöt ja menettelyohjeet

___.___.2013



**Oulun tekninen
liikelaitos**

Postiosoite
Käyntiosoite
Verkkolaskutustiedot:
Verkkolaskuoperaattori:

Kiinteistöhoitoyksikkö

PL 69, 90015 Oulun kaupunki
Sorvitie 5
OVT-tunnus: 003701876901260
Basware Oyj

www.ouka.fi

Puhelin 08 558 410
Faksi 08 552 2317
Y-tunnus: 0187690-1
Operaattoritunnus: BAWCFI22



Sisällysluettelo

1. YLEISTÄ.....	3
2. TYÖALUE JA SEN OLOSUHTEET.....	5
3. VAARAA AIHEUTTAVAT TYÖT.....	5
4. RAKENNUSTYÖN SUORITUSVAATIMUKSIA.....	6
5. YMPÄRISTÖN SUOJAUS.....	8



Oulun tekninen liikelaitos

Postiosoite
Käyntiosoite
Verkkolaskutustiedot:
Verkkolaskuoperaattori:

Kiinteistöhoitoyksikkö

PL 69, 90015 Oulun kaupunki
Sorvitie 5
OVT-tunnus: 003701876901260
Basware Oyj

www.ouka.fi

Puhelin 08 558 410
Faksi 08 552 2317
Y-tunnus: 0187690-1
Operaattoritunnus: BAWCFI22

1. YLEISTÄ

1.1 Turvallisuusasiakirjan tarkoitus

Tämä turvallisuusasiakirja on rakennustyön turvallisuudesta annetun valtioneuvoston päätöksen (RakVNp) 629/94 5§:n mukainen rakennustyön suunnittelua ja valmistelua sekä rakennustyön toteuttamista varten laadittu asiakirja.

Edellä mainitun valtioneuvoston päätöksen soveltamisala ei käsitä kaikkia hoito-, huolto-, käyttö-, kunnossapito-, kunnostus- ja ylläpitotöitä. Tämän alueurakan niissä tehtävissä, jotka eivät kuulu em. päätöksen soveltamisalaan noudatetaan soveltuvin osin valtioneuvoston päätöksen (RakVNp) 629/94 periaatteita.

Asiakirjan tarkoituksena on antaa alueurakan ominaisuuksista ja luonteesta aiheutuvat ja sen toteuttamiseen liittyvät tarpeelliset turvallisuustiedot vaara- ja haittatekijöiden tunnistamiseksi, erityiset työturvallisuutta koskevat tiedot sekä menettelytapaohjeet ja säännöt joita edellytetään rakennushankkeen eri osapuolilta.

Jokaisen työmaalla toimivan urakoitsijan ja itsenäisen työsuorittajan on noudatettava tätä tilaajan laatimaa turvallisuusasiakirjaa ja siinä esitettyjä turvallisuusmääräyksiä ja muita velvoitteita. Urakoitsijan tulee ottaa huomioon tämän turvallisuusasiakirjan tiedot urakkahintaa laskiessaan.

Tämä asiakirja on urakkaohjelman liite ja se täydentää muiden asiakirjojen työsuoritusta koskevia määräyksiä.

Turvallisuusasiakirjan tiedot, suunnitelmat ja niistä johtuvat turvallisuustoimenpiteet käsitellään yhteistyössä ennen rakennustyön alkua aloituskokouksessa.

Tilaajalla on oikeus antaa myöhemminkin urakkaa koskevia tarkempia turvallisuusmääräyksiä ja – ohjeita. Turvallisuusasiakirja ja työturvallisuuteen liittyvät dokumentit on pidettävä ajan tasalla.

1.2 Päätoteuttaja

Urakoitsija toimii tässä alueurakassa pääurakoitsijana ja lainsäädännön (VNa 205/2009) tarkoittamana päätoteuttajana ja vastaa päätoteuttajan velvollisuuksista. Päätoteuttajan tulee huolehtia työnantaja velvoittavan riskikartoituksen tekemisestä, työntekijöiden perehdyttämisestä ja lakisääteisten tarkastusten suorittamisesta.

Tilaajalle ei siirry tämän turvallisuusasiakirjan perusteella mitään päätoteuttajan tätä urakkaa koskevia velvoitteita.

Urakoitsijan on tehtävä alueurakasta VNp:n 629/94 liitteen 1 mukainen ennakoilmoitus työsuojelupiiriin.



1.3 Töiden yhteensovitus

Rakennuskohteessa urakka-aikana samanaikaisesti muiden urakoitsijoiden, tilaajan tai kolmansien osapuolten toimesta tehtävät työt on esitetty urakkaohjelman kohdissa 3 "Urakoitsijan suoritusvelvollisuus" ja 4 "Tilaajan suoritusvelvollisuus".

Urakan työmaakokoukset pidetään kerran kuussa. Kokouksissa käsitellään työturvallisuuteen liittyvät asiat, kuten mahdolliset läheltä piti -tilanteet, tapaturmat, tehdyt tarkastukset ja työturvallisuuteen liittyvien dokumenttien ajantasaisuus. Lisäksi työmaakokouksissa käsitellään töiden yhteensovitukseen liittyvät asiat. Lisäksi turvallisuuskoordinaattori ja työmaan työturvallisuudesta vastaava ovat yhteydessä toisiinsa aina tilanteen niin vaatiessa.

Mikäli päätoteuttaja laiminlyö lakisääteisiä tai tässä asiakirjassa annettuja turvallisuusmääräyksiä tai hänelle kuuluvia turvallisuuteen liittyviä tehtäviä, käytetään urakkaohjelman mukaista sanktiomenettelyä.

1.4 Yhdyshenkilöt

Työmaan turvallisuudesta vastaavista henkilöistä pidetään ajan tasalla olevaa luettelo. Yhdyshenkilöluetteloon merkitään kaikkien työmaalla toimivien urakoitsijoiden ja kolmansien osapuolten turvallisuudesta vastaavat henkilöt.

Rakennuttajan turvallisuuskoordinaattori _____ huolehtii VNa 205/2009 5-9 §:ssä tarkoitetuista turvallisuutta ja terveellisyyttä koskevista toimenpiteistä.

1.5 Tarkastukset

Päätoteuttajan tulee tehdä ja dokumentoida työturvallisuuslain (738/2002) VNa 403/2008 (Valtioneuvoston asetus työvälaineiden turvallisesta käytöstä ja tarkastamisesta) ja VNa 205/2009 edellyttämät käyttöönotto-, määräaikais- ja kunnossapitotarkastukset.

1.6 Turvallisuussuunnittelu

Päätoteuttajan tulee laatia kirjallisesti työnturvallisuutta koskevat suunnitelmat VNa 205/2009 10 ja 11§ mukaisesti. Päätoteuttajan on tarjousvaiheessa laadittava alustava laatusuunnitelma, jossa on kuvattu suunnitelma keskeisten työtehtävien hoitamisesta. Tämä suunnitelma tulee esittää osana tarjousta. Turvallisuuteen liittyvät suunnitelmat voidaan sisällyttää osaksi laatusuunnitelmaa tai sen liitteiksi. Turvallisuussuunnitelma voi olla myös kokonaan erillinen asiakirja.

Asiakirjassa on esitettävä suunnitelmat, joiden mukaan työt, työvaiheet ja niiden ajoitus järjestetään mahdollisimman turvallisiksi ja ettei niistä aiheudu vaaraa työmaalla työskenteleville ja muille työn vaikutuspiirissä oleville. Lisäksi turvallisuuteen liittyvät riskit tulee tunnistaa, vakavuus arvioida ja esittää keinot niiden poistamiseksi tai minimoimiseksi.



2. TYÖALUE JA SEN OLOSUHTEET

2.1 Urakka-alue

Urakka-alue on määritetty urakkaohjelman kohdassa 1 sekä tarjouspyynnön liitteinä olevissa asemapiirroksissa.

2.1.1 Urakka-alueen erityisominaisuudet

Urakka-alueen erityispiirteitä on kuvattu urakkaohjelman luvussa 1.4.

Talvihoidon osalta tulee varautua siihen, että joillakin väylillä kiinteistöjen aidat tai muut rakenteet sijaitsevat hyvin lähellä katua tai kevyen liikenteen väylää. Kohteet edellyttävät tarkkuutta ja huolellista työskentelyä.

Alueelle on myös sijoitettu sähkö-, puhelin- ja pumppaamojen suojakaappeja, paloposteja ja muita kunnallistekniikkaan liittyviä rakenteita ja laitteita, joita tulee työskennellessä varoa.

2.1.2 Liikenne

Alueen liikenne on vilkkainta alueen 1-luokan ajoreiteillä, joista pääosa on myös linja-autoliikenteen kulkureittejä. Kevyen liikenteen väylien osalta vilkasliikenteisimpiä ovat 1-luokan väylät. Koulujen alkamis- ja päättymisaikaan koulujen läheisyydessä liikenne on vilkasta.

Liikkumisturvallisuuden kannalta tulee erityisesti huomioida ajoneuvoliikenteen ja kevyen liikenteen samassa tasossa risteämiset sekä työskentely kevyen liikenteen väylillä.

3. VAARAA AIHEUTTAVAT TYÖT

3.1 Kuvaus tehtävistä töistä

Talvella tehtävät työt käsittävät tavanomaisia talvihoitoon liittyviä töitä, mm. lumen aurausta, liukkauden torjuntaa, lumen lähisiirtoa, lumen poiskuljetusta, sohjon, polanteen ja hiekoitushiekan poistoa.

3.2 Kohteen tyypilliset turvallisuusriskit

Työlle tyypillisiä työturvallisuusriskejä ja riskejä sisältäviä työvaiheita ovat:

- talvihoitotöissä käytettävien koneiden työskentely sekä riskitilanteet koneiden käyttäjille tai ympäristölle (työvälineiden kytkennät, letkurikot, sinkoavat kivet jne.)
- kevätsiivouksessa pölyäminen
- työskentely yöllä ja poikkeuksellisissa sääolosuhteissa (mm. liukkaus, lumisade, pimeys)



Oulun tekninen liikelaitos

Postiosoite
Käyntiosoite
Verkkolaskutustiedot:
Verkkolaskuoperaattori:

Kiinteistöhoitoyksikkö

PL 69, 90015 Oulun kaupunki
Sorvitie 5
OVT-tunnus: 003701876901260
Basware Oyj

www.ouka.fi

Puhelin 08 558 410
Faksi 08 552 2317
Y-tunnus: 0187690-1
Operaattoritunnus: BAWCFI22

___..2013

- liikenteen aiheuttamat vaaratekijät; konetyöt liikenteen seassa ja jalkaisin tehtävät työvaiheet
- työstä aiheutuvat vaaratekijät liikenteelle
- työntekijöihin tai työnjohtoon kohdistuva uhkaava käytös, häirintä tai väkivalta kansalaisten ja käyttäjien taholta
- mahdollisesti lisätyönä teetettävien kaivutöiden yhteydessä kaivannon sortumavaara, putoamisvaara ja maakaapeleiden aiheuttamat riskit

4. RAKENNUSTYÖN SUORITUSVAATIMUKSIA

4.1 Yleistä työn suorituksesta

Päätoteuttajan tulee ennen urakan alkua tehdä työsuojeluviranomaiselle VNa 205/2009 liitteen 1 mukainen ennakoilmoitus työmaasta.

Urakoitsijan tulee ennen töiden aloittamista suunnitella eri töiden ja työvaiheiden tekeminen siten, että työt voidaan suorittaa turvallisesti vaaraa aiheuttamatta (VNp 629/94).

Ennen työn aloittamista urakoitsijan on selvitettävä rakenteiden ja laitteiden tarkat sijainnit ja suunniteltava ajoreitit, siirrot, kuormaukset ym. siten, että em. varusteet säilyvät vahingoittumattomina.

4.2 Työnjohdon pätevyys

Työnjohdon tulee olla perehtynyt sekä katujen että viheralueiden hoito- ja kunnossapitotöihin. Kaikille vastuuhenkilöille tulee nimetä sijaiset.

4.3 Työalueet

Päätoteuttajan on tarjousvaiheessa laadittava laatusuunnitelma, jossa on kuvattu suunnitelma keskeisten työtehtävien hoitamisesta. Tämä suunnitelma tulee esittää osana tarjousta.

Laatusuunnitelmassa on esitettävä käytettävät työkoneet, työkoneiden ominaisuudet ja sopivuus tarkoitettuun työhön, käsityövaiheet, lumen varastointi ja kuormausperiaatteet, jotta työalueilla työskentelevien työturvallisuus sekä ulkopuolisten turvallisuus on varmistettu. Laatusuunnitelmaa päivitetään aina olosuhteiden tai muiden sisältöön vaikuttavien asioiden muuttuessa.

Urakoitsijan on huolehdittava, ettei työstä aiheudu vaaraa työmaalla työskenteleville, eikä muillekaan työn vaikutuspiirissä oleville henkilöille.

Kaduilla, toreilla ja muilla yleisillä alueilla on noudatettava SKTY:n julkaisun numero 19/99 "Tilapäiset liikennejärjestelyt katualueella" ohjeita.

4.4 Henkilönsuojaimet

Työ on järjestettävä siten, ettei siitä aiheudu vaaraa urakka-alueella työskenteleville, liikkuville tai asuville henkilöille. Jos tapaturman tai sairastumisen vaaraa ei voi välttää tai rajoittaa riittävästi teknisillä työolosuhteisiin kohdistuvilla toimenpiteillä tai työn organisoinnilla, työnantajan on hankittava työntekijöiden käyttöön henkilönsuojaimet (Vnp 1407/93 ja työturvallisuuslaki 738/2002). Sen lisäksi, mitä



Oulun tekninen liikelaitos

Postiosoite
Käyntiosoite
Verkkolaskutustiedot:
Verkkolaskuoperaattori:

Kiinteistöhoitoyksikkö

PL 69, 90015 Oulun kaupunki
Sorvite 5
OVT-tunnus: 003701876901260
Basware Oyj

www.ouka.fi

Puhelin 08 558 410
Faksi 08 552 2317
Y-tunnus: 0187690-1
Operaattoritunnus: BAWCFI22

___.__.2013

em. päätöksessä säädetään, on rakennustyömaalla käytettävä suojakypärää, tarpeen vaatiessa silmäsuojia ja yleensä turvakengkiä.

Liikennealueilla työskennellessä tulee ottaa huomioon varoitusvaatetuksesta annetun standardin (SFS-EN 471/2003 ja SFS-EN 340/2002) vaatimukset (*huom. luokitus 1–3, jossa luokka 3 vaativin*). Liikenteen ohjauksessa ym. vastaavassa työssä edellytetään luokan 3 ja muissa töissä luokan 2 varoitusvaatetusta.

Kuhunkin työvaiheeseen liittyvien henkilönsuojainten valinnan ja käytön tulee perustua urakoitsijan vaaran arviointiin. Tilaaja edellyttää suojakypärää käytettävän VNa 205/2009 tarkoittamissa töissä sekä muutenkin aina, kun työhön liittyy päähän kohdistuvan iskun vaara. Lisäksi edellytetään litistymis- ja nauaanastumissuojalla varustettujen turvakengien ja vähintään luokan 2 mukaisen varoitusvaatetuksen käyttöä kaikilta työalueella työskenteleviltä työntekijöiltä.

4.5 Henkilötunnisteet

Jokaisella työntekijällä on työalueella liikkuaan näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste. Työntekijän tunnisteessa tulee olla työnantajan nimi sekä henkilökohtainen veronumero.

4.6 Työvälineet, koneet ja laitteet

Työvälineiden ja koneiden sekä laitteiden tulee olla tarkoituksenmukaisia ja niiden tulee täyttää työturvallisuudelle asetetut vaatimukset. Ne on tarvittaessa varustettava sellaisilla apulaitteilla, ettei käsiteltäville tarvikkeille, valmiille työosalle tai ympäristölle aiheuteta vahinkoa. Työvälineiden käytössä ja tarkastuksissa tulee noudattaa valtioneuvoston asetusta työvälineiden turvallisesta käytöstä ja tarkastamisesta (12.6.2008/403). Myös työnjohdon käyttämät ajoneuvot tulee varustaa erillisellä vilkkuvalla varoitusvalaisimella.

4.7 Terveydelle ja ympäristölle haitalliset aineet ja materiaalit

Päätoteuttaja vastaa, että työmaalla noudatetaan voimassa olevia työntekijöiden suojaamista koskevia asetuksia ja määräyksiä.

Vastuu käsittää ympäristönsuojelun huomioonottamisen myös työssä käytettävien aineiden ja materiaalien osalta.

Suolan käyttö on lähtökohtaisesti kielletty piha-alueilla. Käytöstä sovitaan tilaajan kanssa erikseen tehtäväkortin mukaisesti.

4.8 Pölyämisen estäminen

Katupölyn ennaltaehkäisemiseen on kiinnitettävä erityisesti huomiota. Pölyämistä voidaan vähentää mm. hiekoitusmateriaalien valinnalla, riittävällä kastelulla ja tarkoitukseen sopivalla kalustolla. Muista toimenpiteistä sovitaan tilaajan kanssa erikseen.

Kaupungin ympäristönsuojelumääräysten (25 §) mukaan lehtipuhaltimien käyttö on hiekanpoistossa kielletty ja eikä hiekoitushiekkaa saa poistaa ilman riittävää kastelua.



4.9 Melua aiheuttavat työt

Työstä ympäristölle aiheutuvan melun osalta päätoteuttajan on otettava huomioon ja huolehdittava YSL:n 86/2000 60 §:n mukaisesta, erityisen häiritsevää melua aiheuttavia tilapäisiä toimintoja koskevasta ilmoitusvelvollisuudesta (YSM 21 §). Normaaleja perustellusta syystä yöaikaan tehtäviä hoitotöitä ei katsota ilmoitusvelvollisuuden piiriin kuuluviksi.

4.10 Oulun kaupungin erityismääräykset

Tämän turvallisuusasiakirjan lisäksi on urakan suunnittelussa ja toteutuksessa otettava huomioon Oulun kaupungin ympäristönsuojelu- sekä rakentamismääräykset.

5. YMPÄRISTÖN SUOJAUS

5.1 Työalueiden suojaaminen

Työalueiden ym. merkitsemisessä on otettava huomioon työn luonteen edellyttämät vaatimukset ja toteuttamisedellytykset sekä työntekijöiden ja ulkopuolisten turvallisuuden kannalta että ympäristön aiheuttamista lähtökohdista. Merkitsemisessä ja suojaamisessa noudatetaan SKTY:n julkaisun numero 19/99 "Tilapäiset liikennejärjestelyt katualueella" ohjeita.

Pääurakoitsijalla on oikeus ja myös velvollisuus toteuttaa tilanteenmukaiset varoitus- ja suojaustoimenpiteet, asettaa tarvittavat tilapäiset liikenteenohjauslaitteet ja tarvittaessa sulkea katu tai muu yleinen alue osittain tai kokonaan vaaran ja vahingon välttämiseksi. Muutetuista järjestelyistä tulee ilmoittaa liikennekeskukseen (044-7032100, liikenteenhallinta at ouka.fi) ja tilaajalle.

5.2 Ympäristön puhtaanapito

Työt on järjestettävä niin, ettei ympäristölle aiheudu tarpeettomia likaantumista aiheuttavia haittavaikutuksia. Työssä urakoitsijan haltuun tuleva aines ja materiaali tulee loppusijoittaa tai käsitellä määräysten ja lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

Oulussa ___.2013

Nimi
Turvallisuuskoordinaattori
Oulun tekninen liikelaitos
Kiinteistöhoitoyksikkö



**Oulun tekninen
liikelaitos**

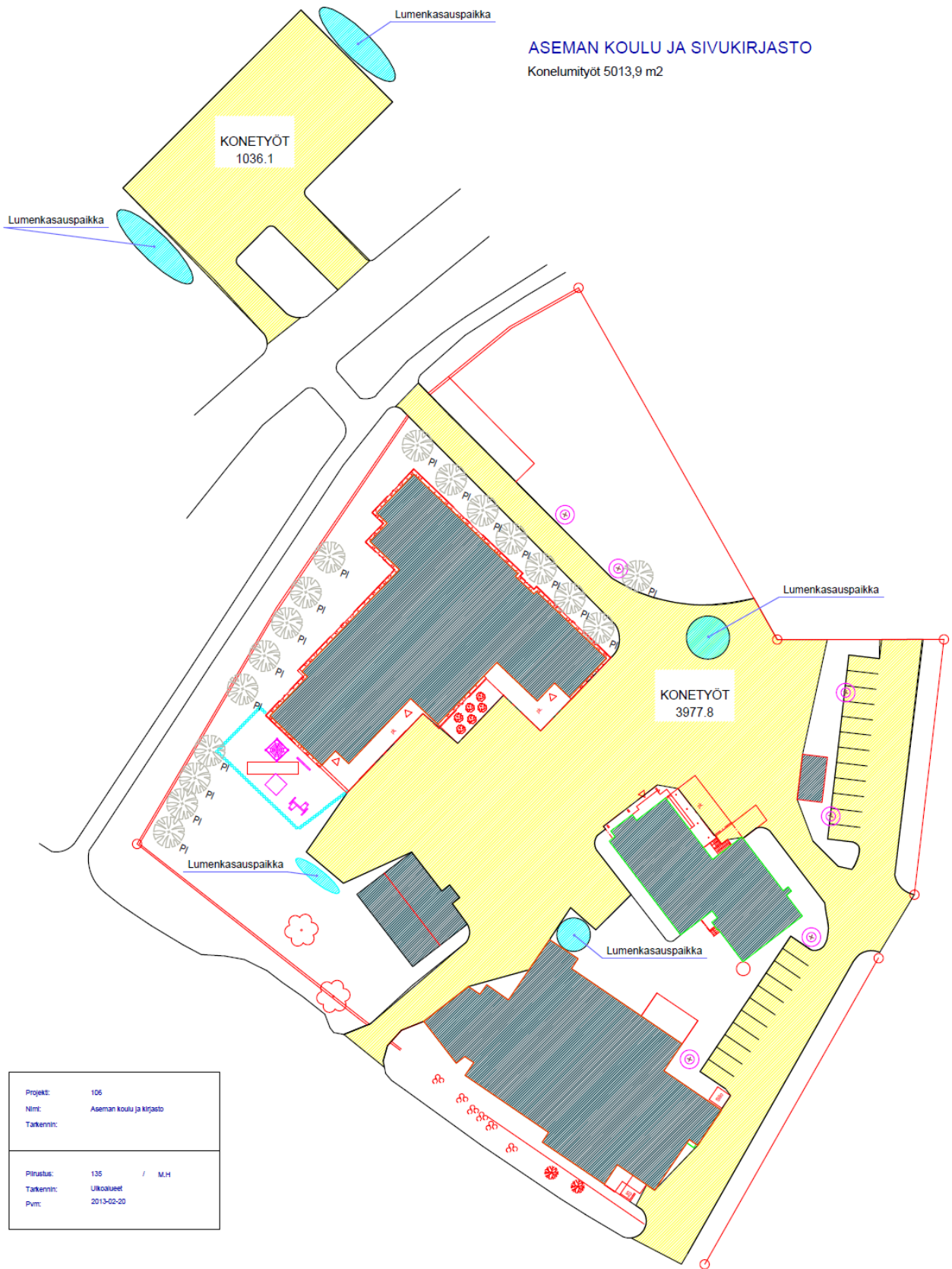
Postiosoite
Käyntiosoite
Verkkolaskutustiedot:
Verkkolaskuoperaattori:

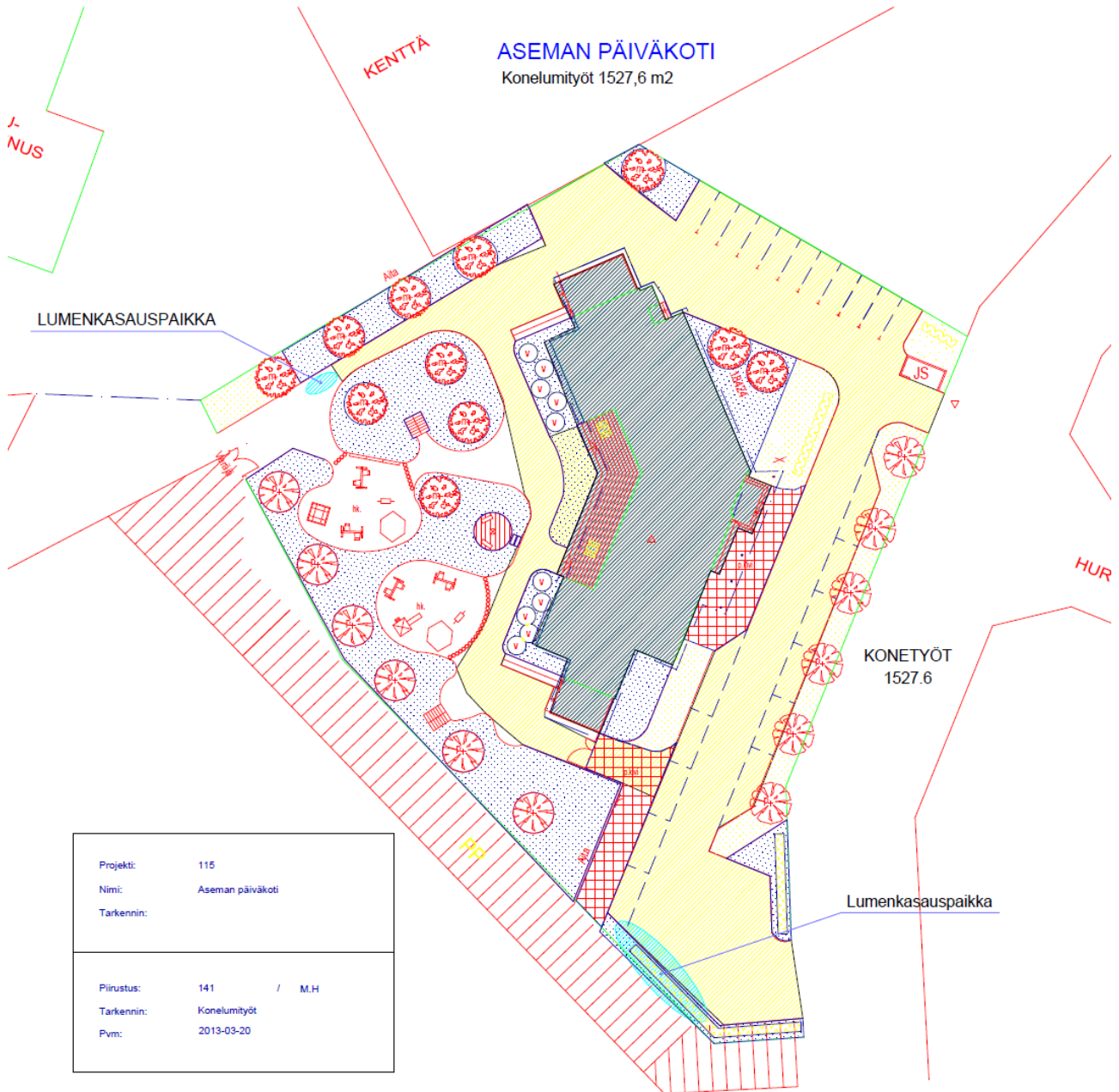
Kiinteistöhoitoyksikkö

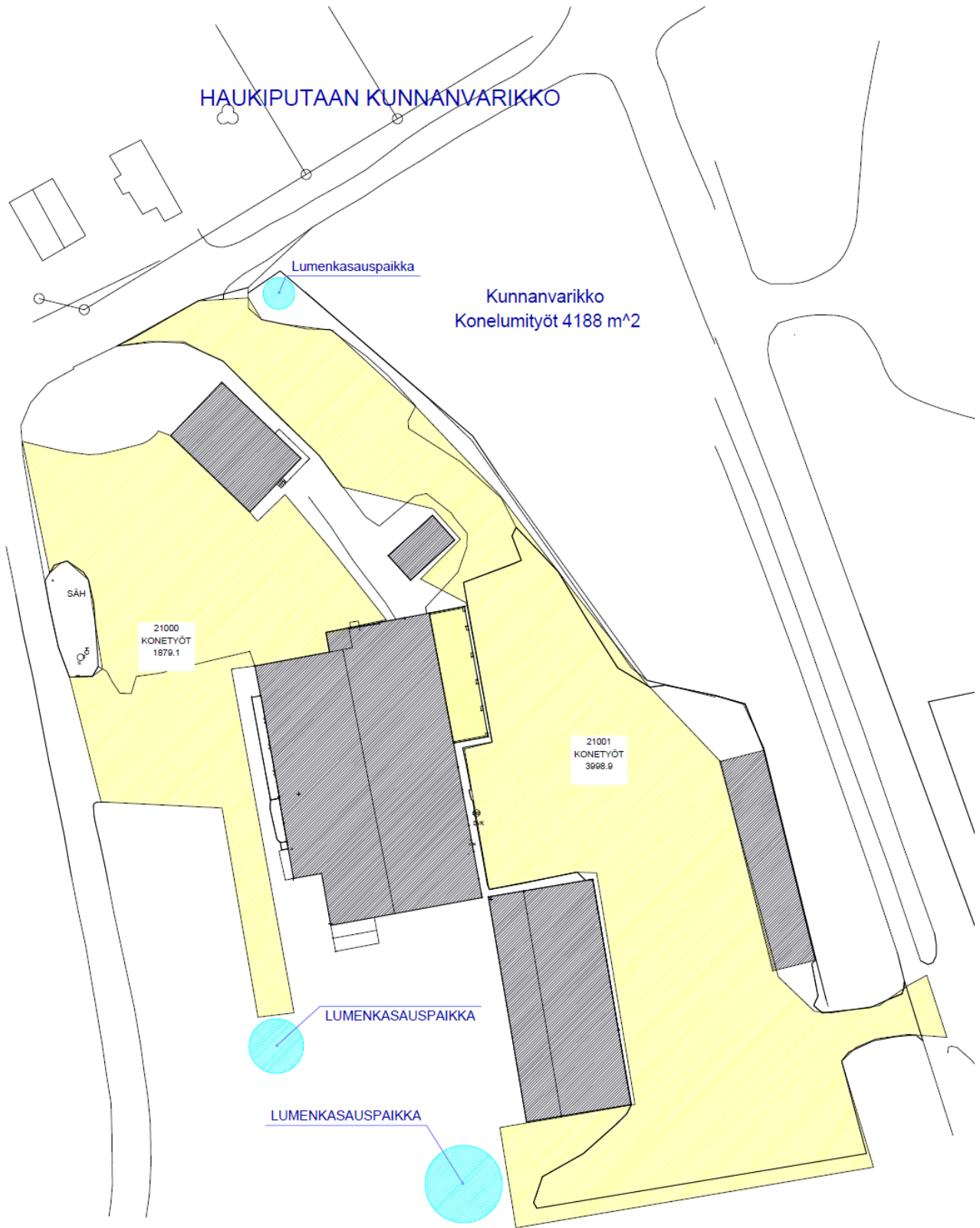
PL 69, 90015 Oulun kaupunki
Sorvieite 5
OVT-tunnus: 003701876901260
Basware Oyj

Puhelin 08 558 410
Faksi 08 552 2317
Y-tunnus: 0187690-1
Operaattoritunnus: BAWCFI22

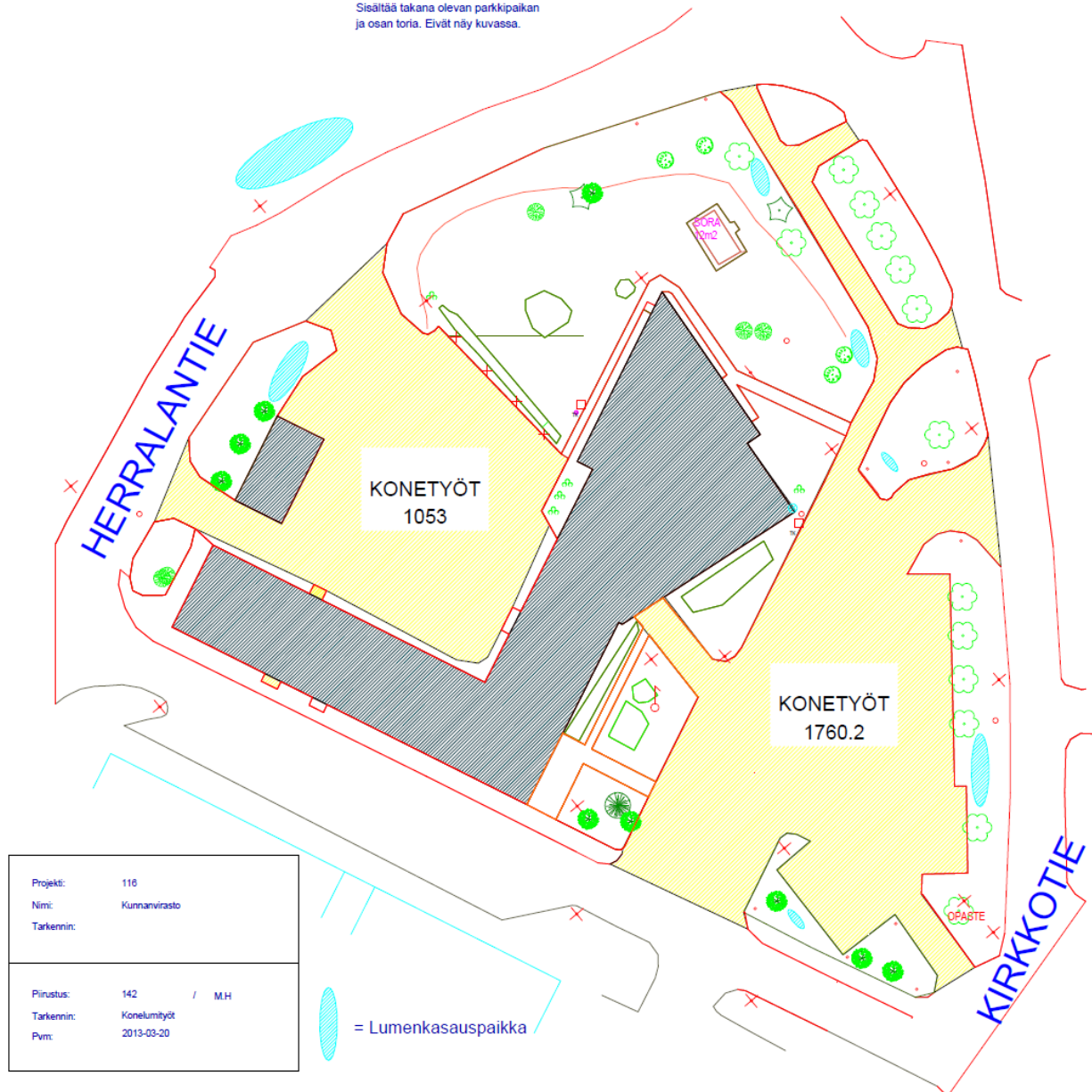
www.ouka.fi







KUNNANVIRASTO HAUKIPUDAS

Konelumityöt yhteensä 4194,2 m²Sisältää takana olevan parkkipaikan
ja osan toria. Eivät näy kuvassa.

HAUKIPUTAAN PALOASEMA
Konelumityöt 5898,1 m²

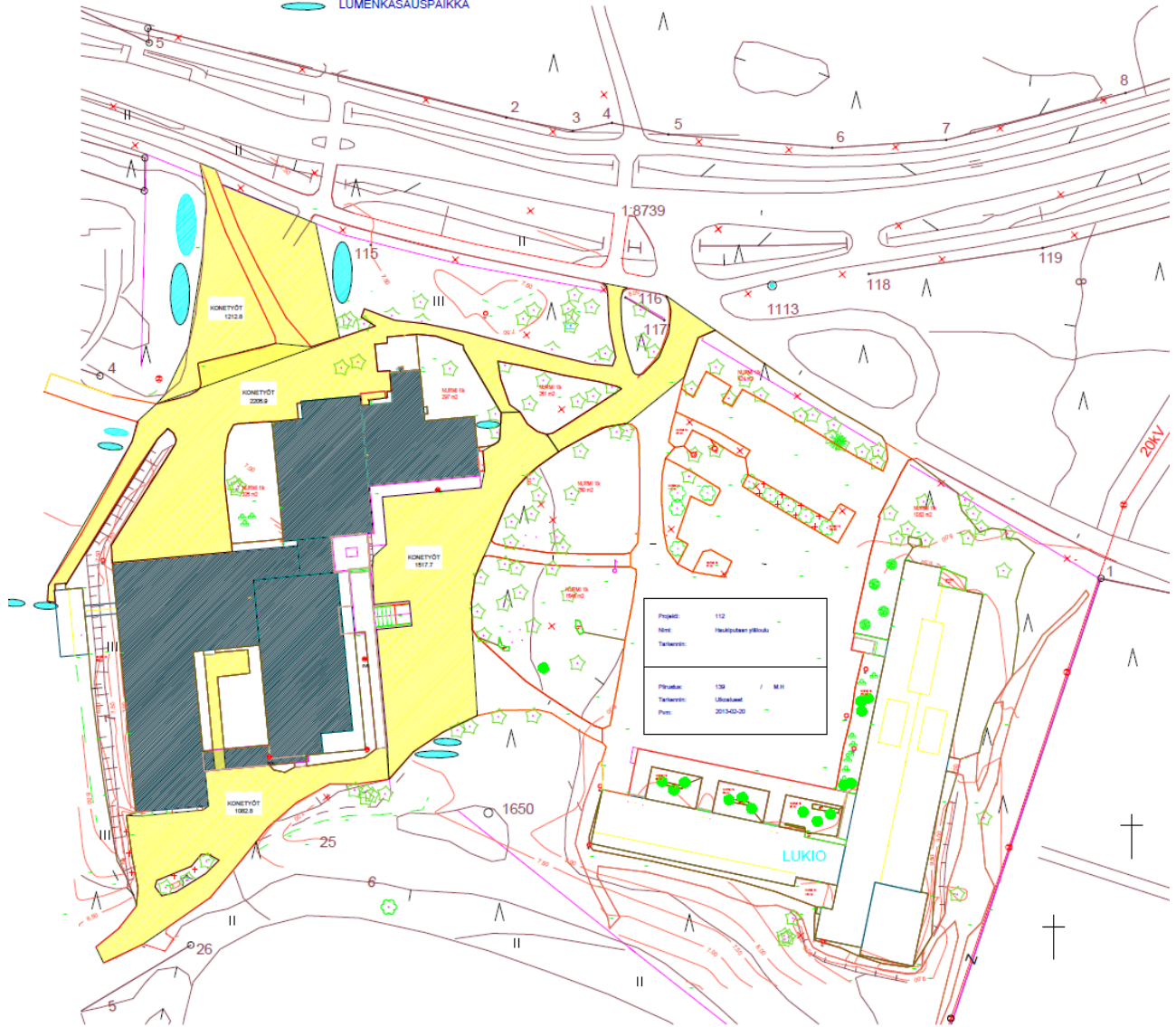


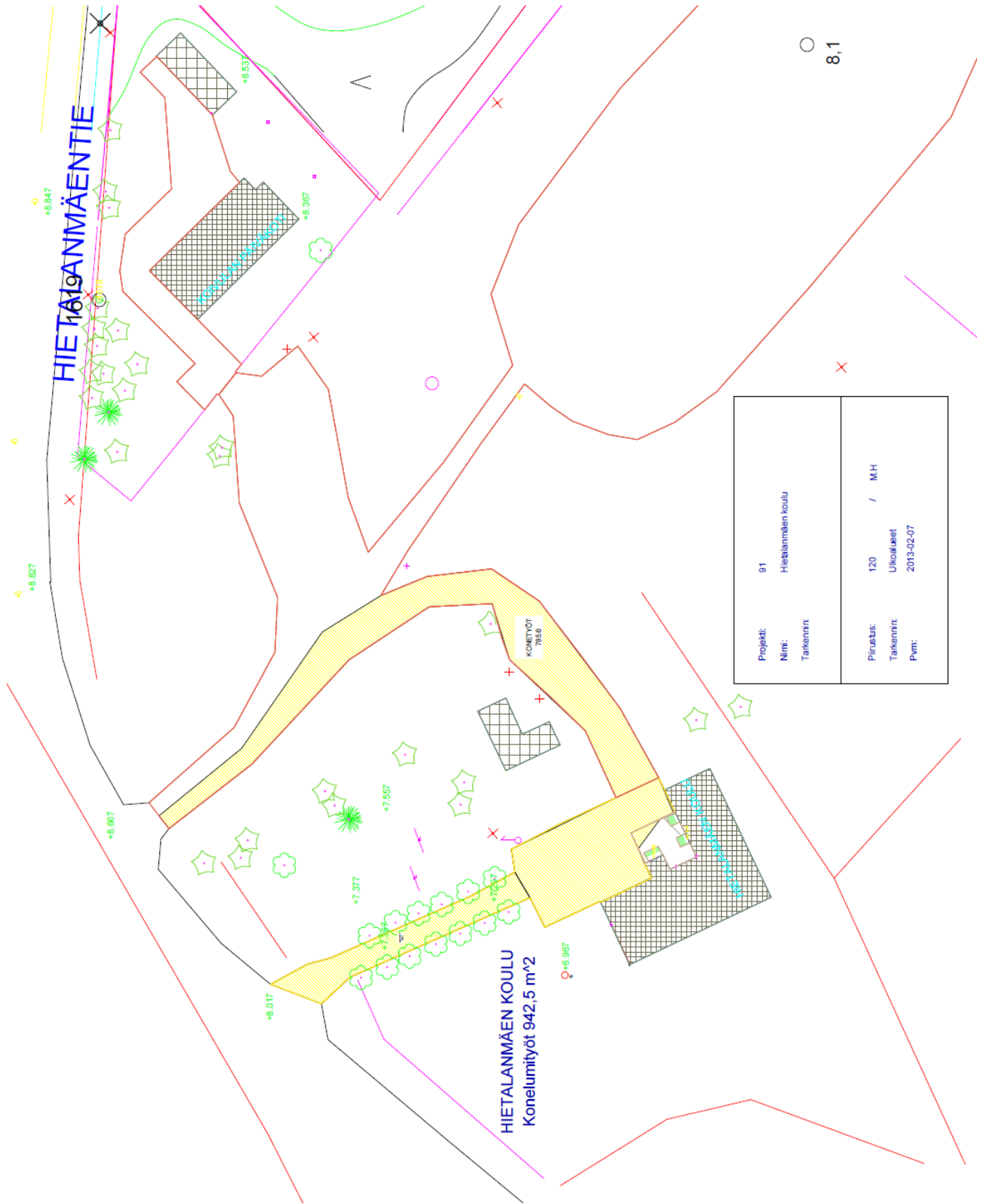
Projekti:	123
Nimi:	Haukiputaan paloasema
Tarkennin:	
Piirustus:	152 / M-H
Tarkennin:	
Pvm:	2013-04-10

 = Lumenkausaupaikka

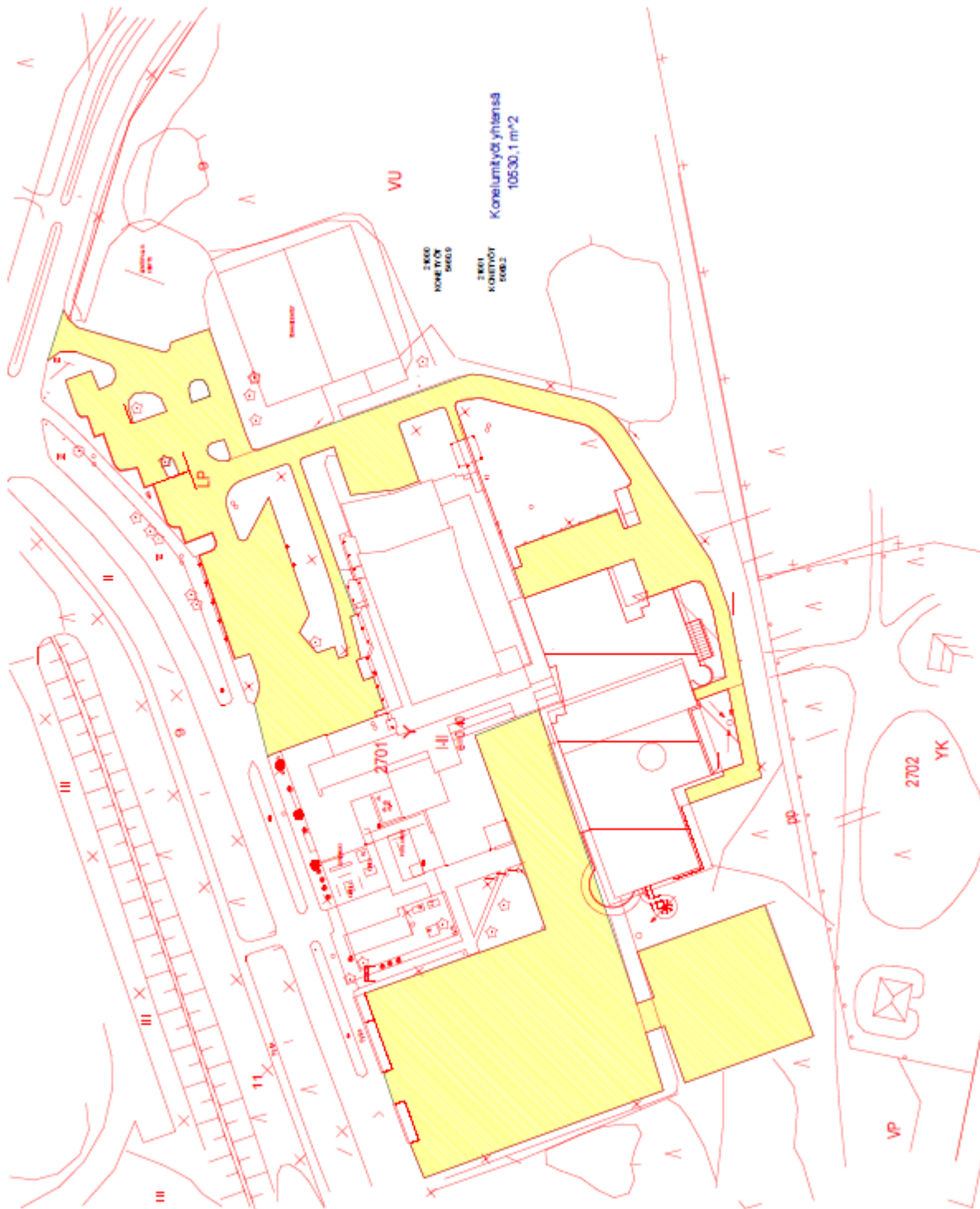
HAUKIPUTAAN YLÄKOULU
Lumikonetyöt 6019,2 m²

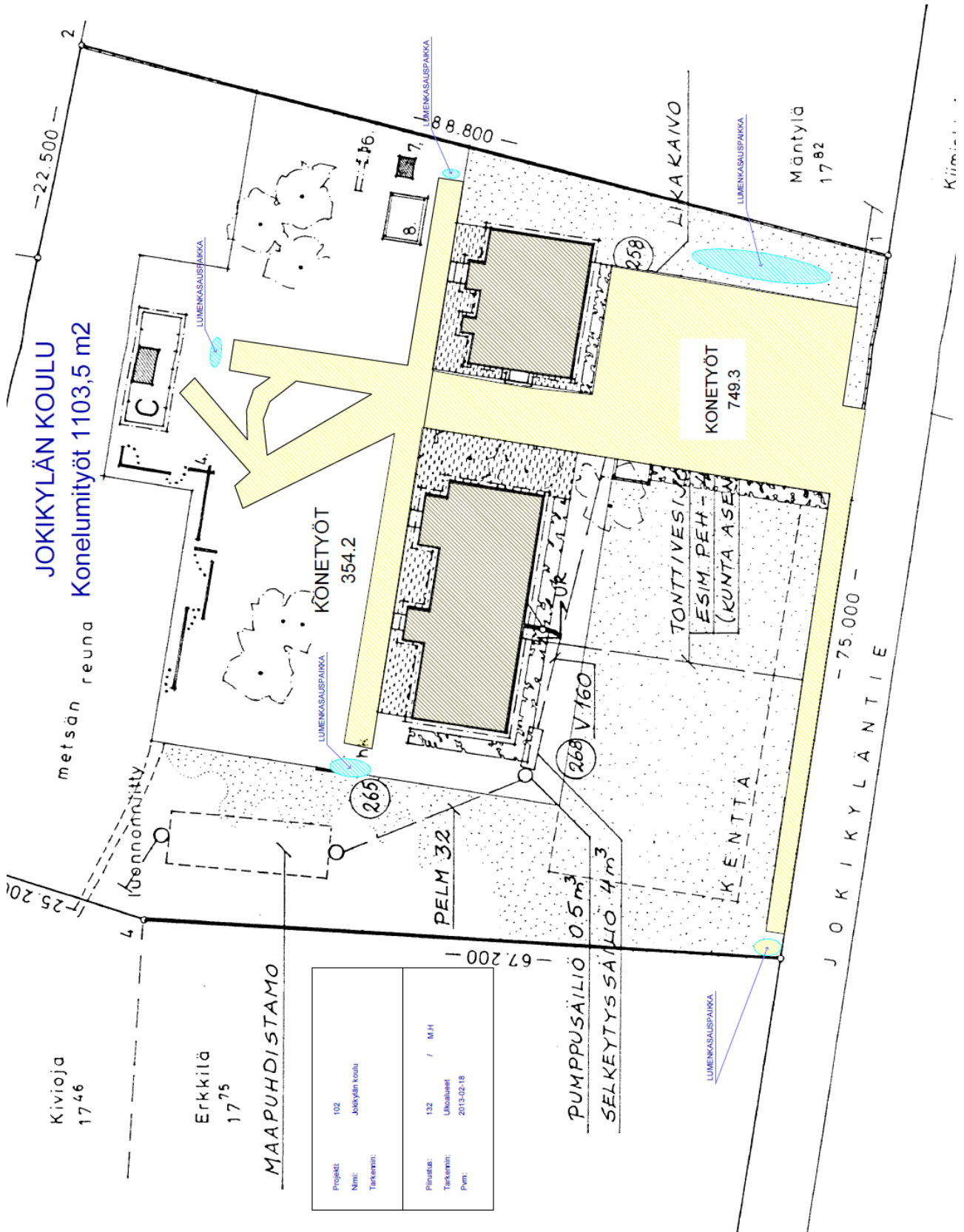
LUMENKASAUSPAIKKA



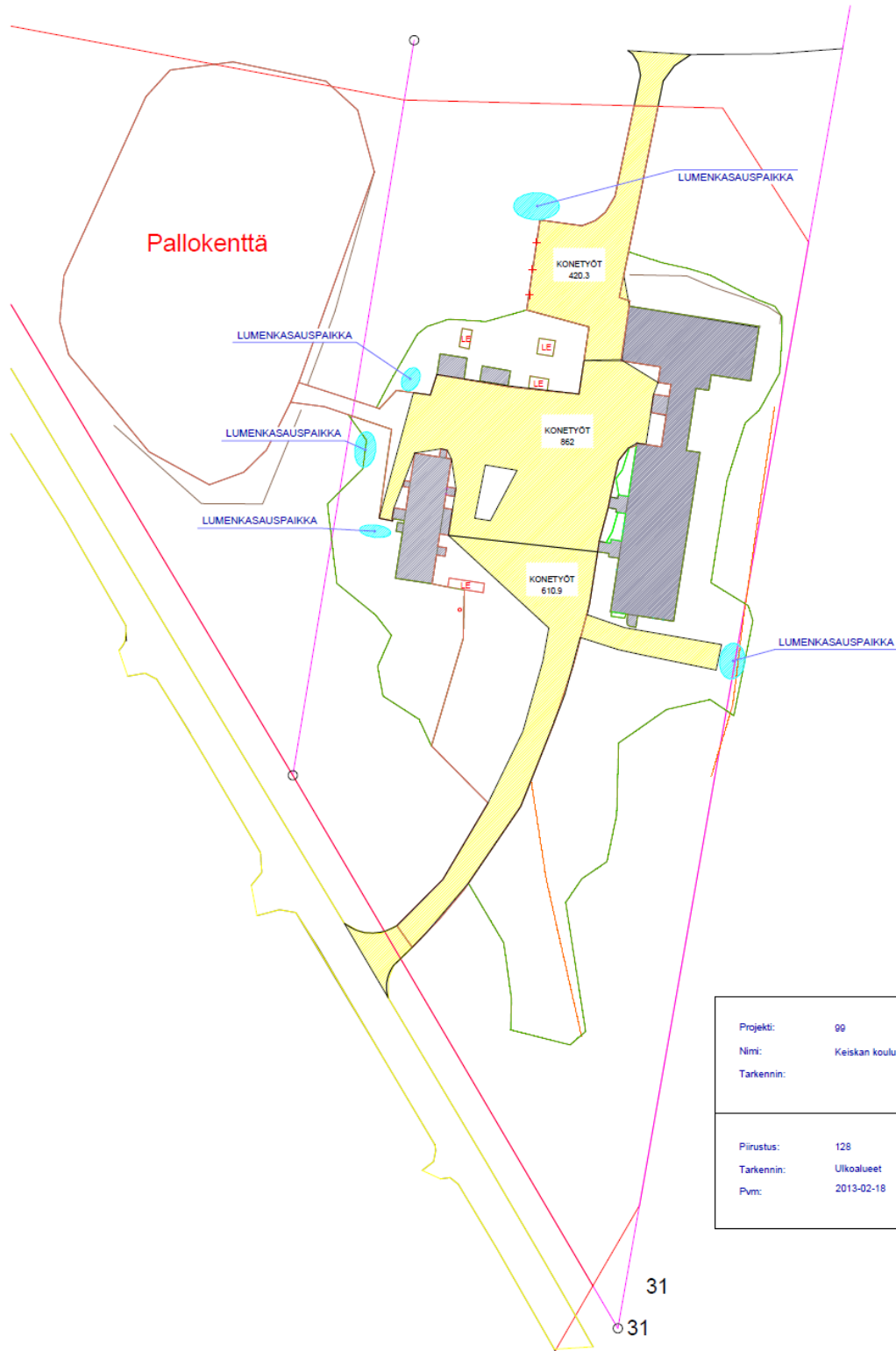


Projekti:	91	Hietalanmäen koulu
Nimi:		
Tarkennin:		
Piirustus:	120	/ M.H
Tarkennin:	Ulkoalueet	
Pvm:	2015-02-07	





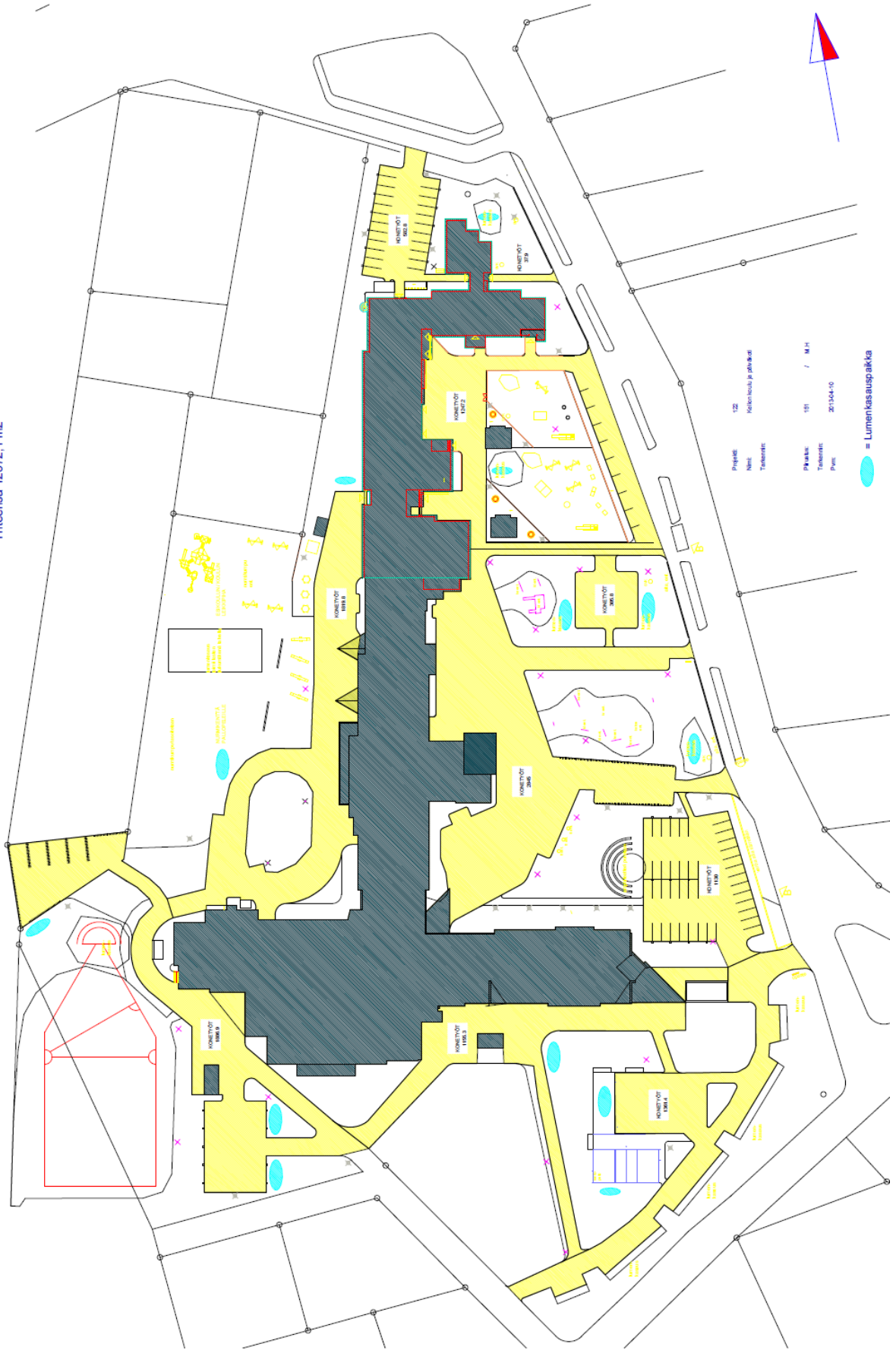
Keiskan koulu
Lumikonetyöt 1893,2 m²



KELLON PÄIVÄKOTI
Konealumiyyöt 1887,9 m²

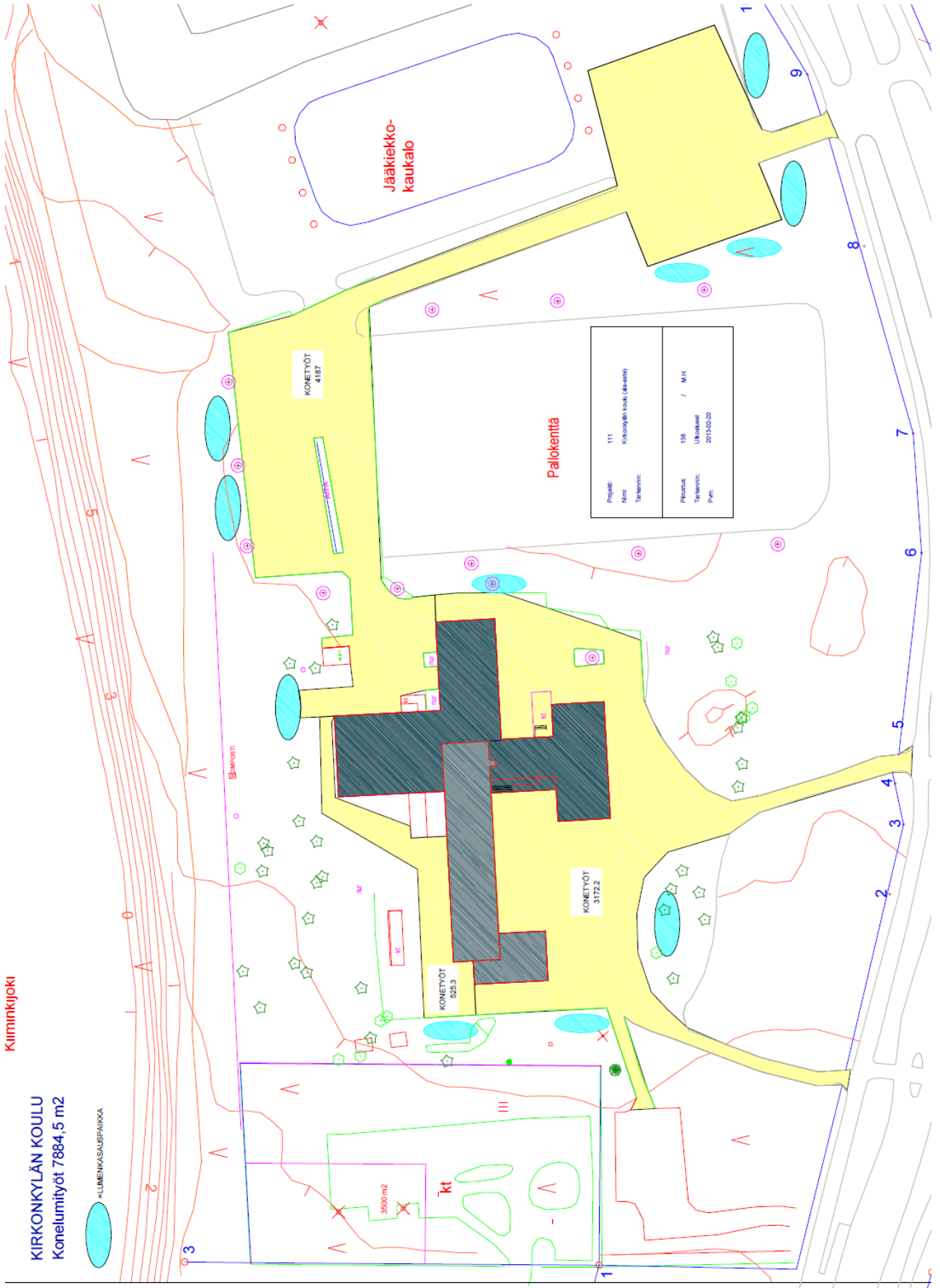
Yhteensä 12372,1 m²

KELLON KOULU
Konealumiyyöt 10504,2 m²

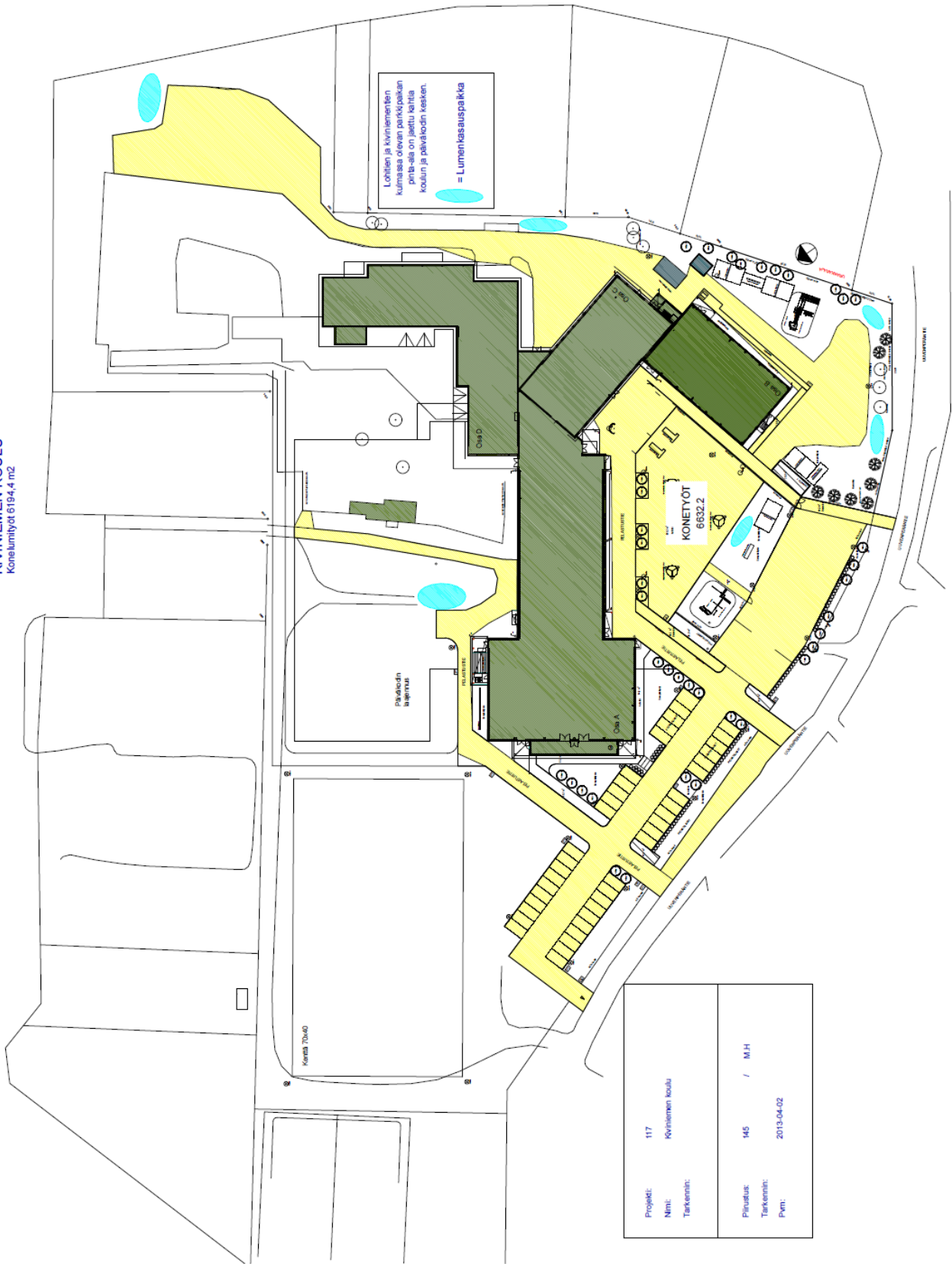


Projekti:	122	
Nimi:	Kellon koulu ja päiväkotikoti	
Tekijä:		
Päivä:	151	/ M.H.
Tekijä:		
Päivä:	201304-10	

● = Lumenkauspaitikka

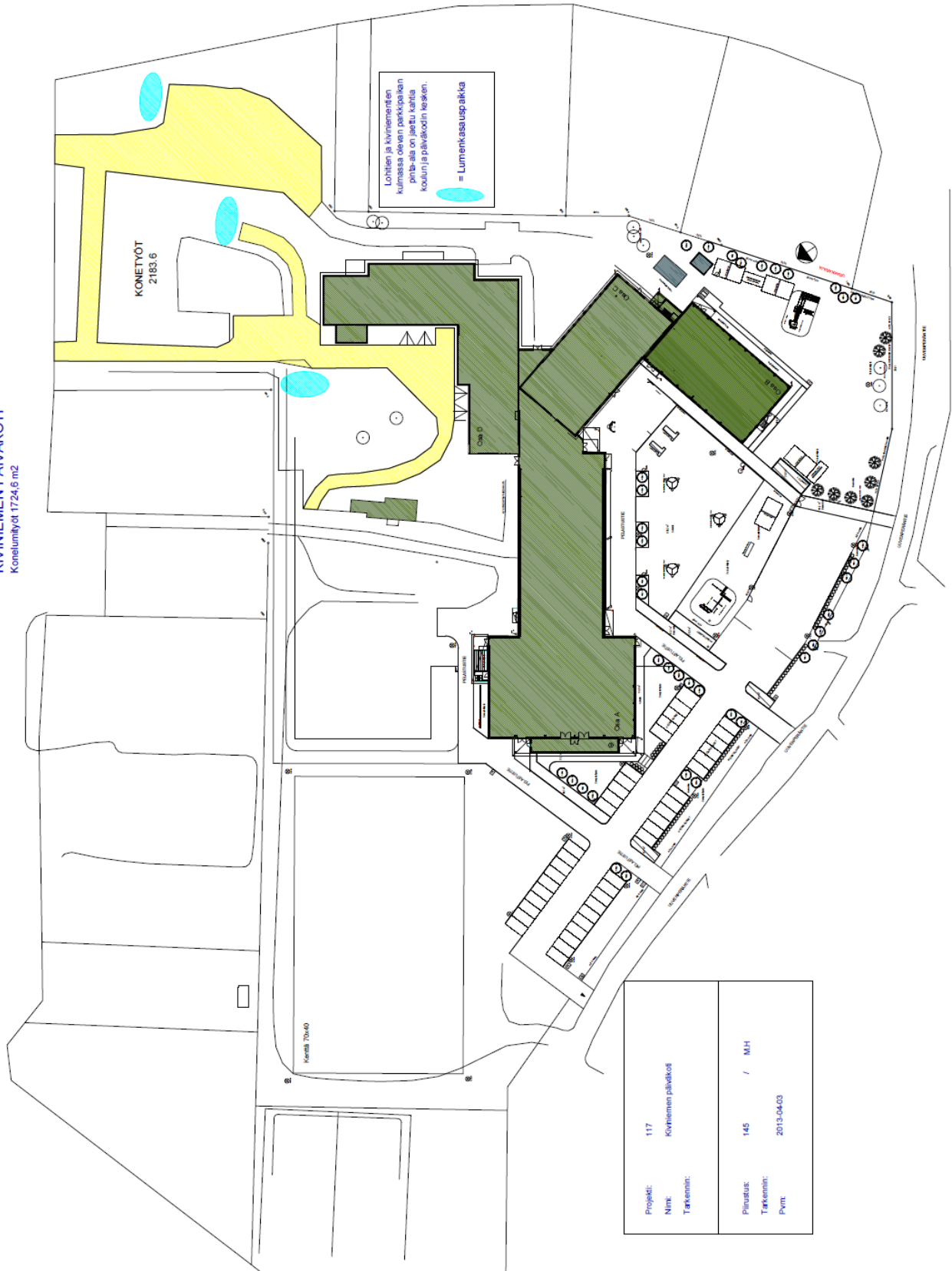


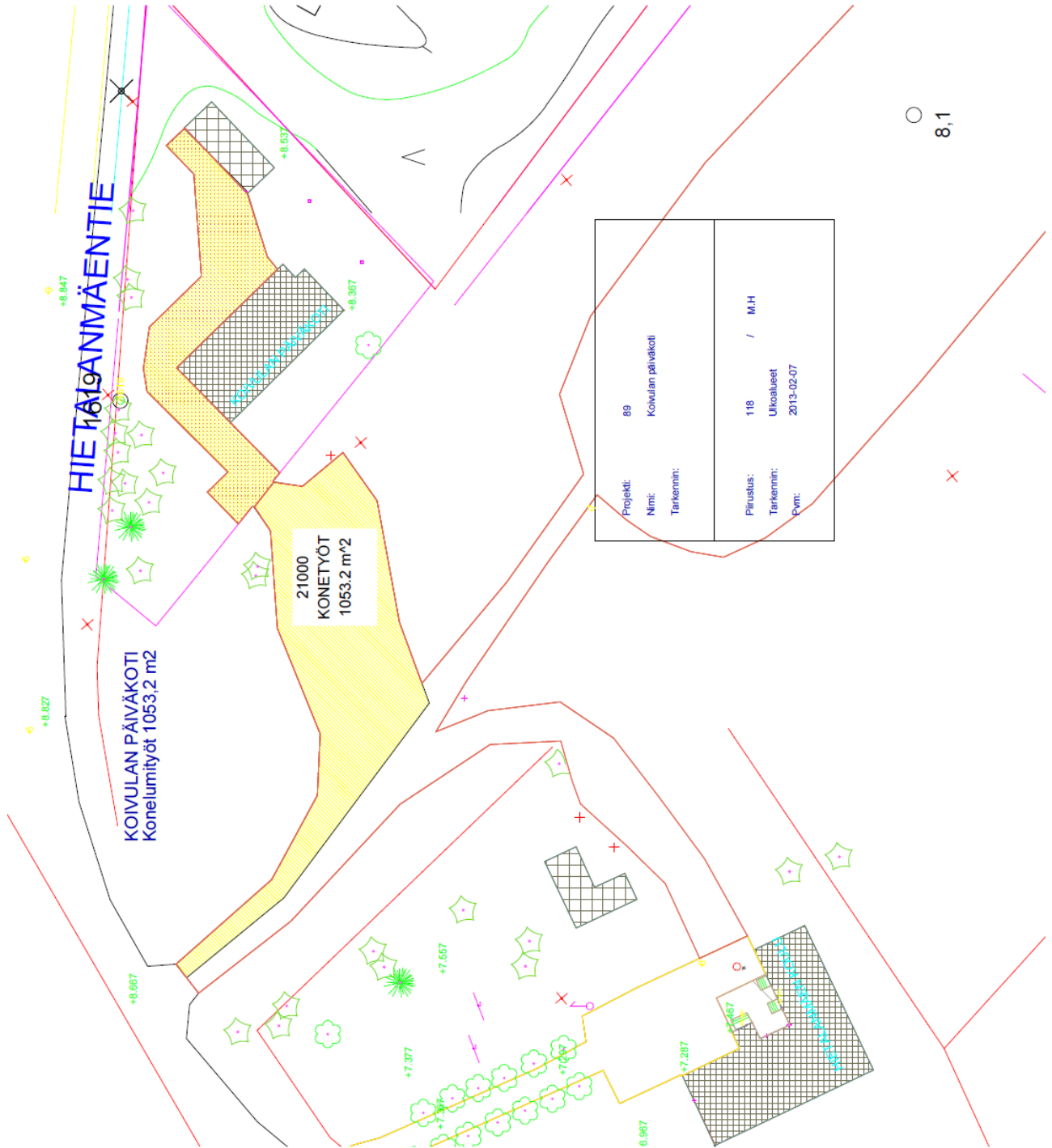
KIVINIEMEN KOULU
Koneilmotyöt 6194,4 m²



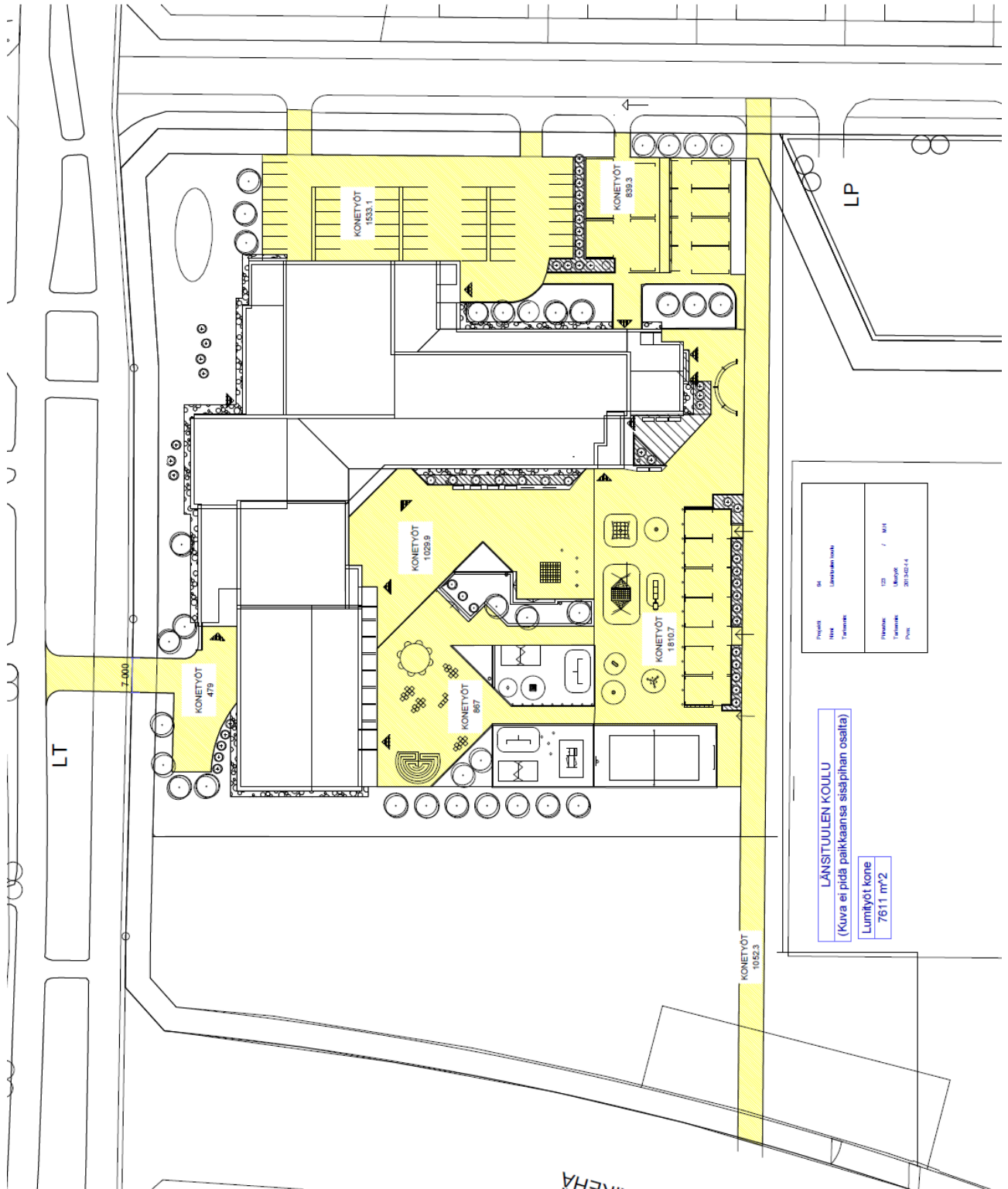
Projekti:	117	
Nimi:	Kiviniemen koulu	
Tarkentaja:		
Piirustus:	M5	/ M.J.H
Tarkentaja:		
Pvm:	2013-04-02	

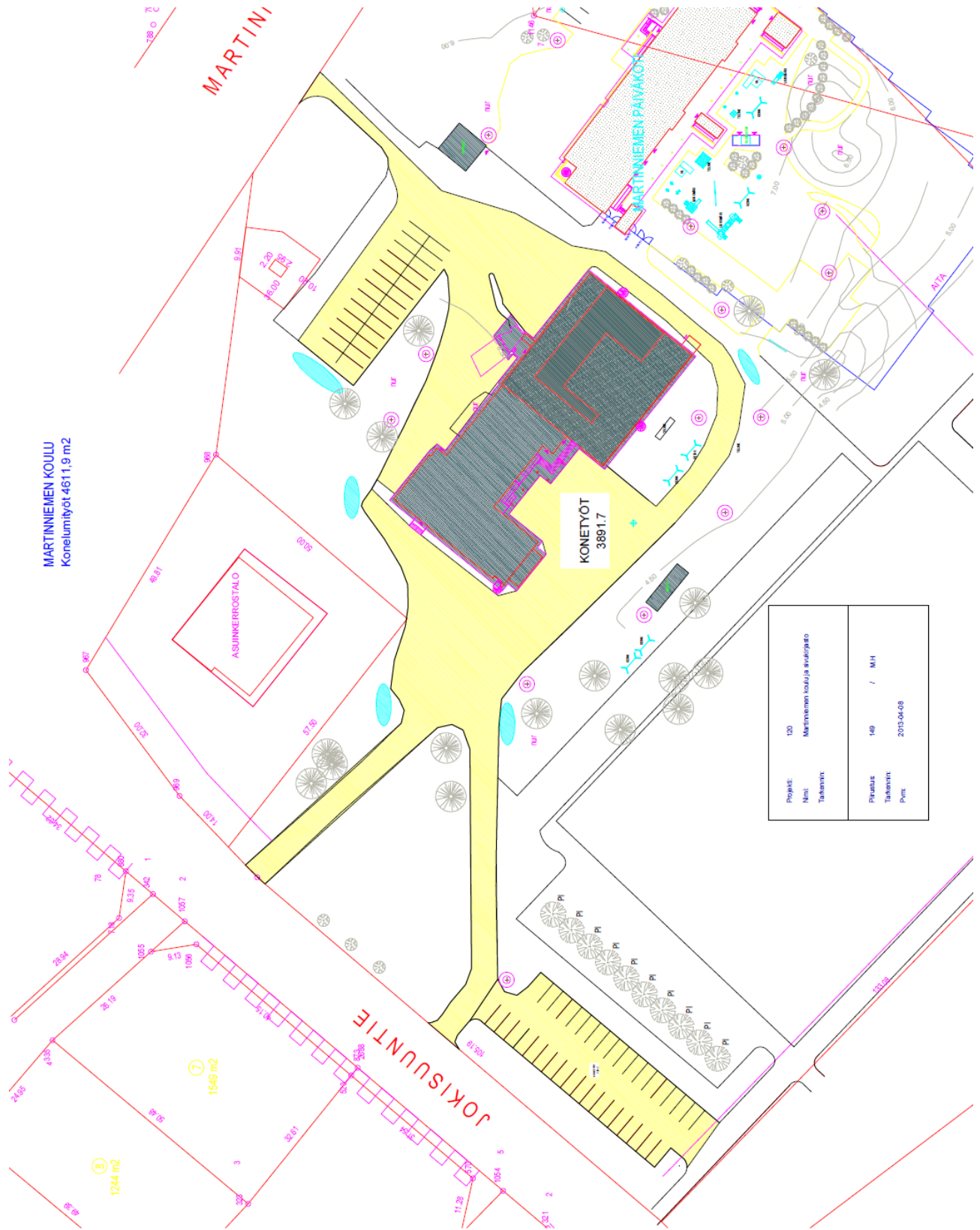
KIVINIEMEN PÄIVÄKOTI
Konealumiytit 1724,6 m²

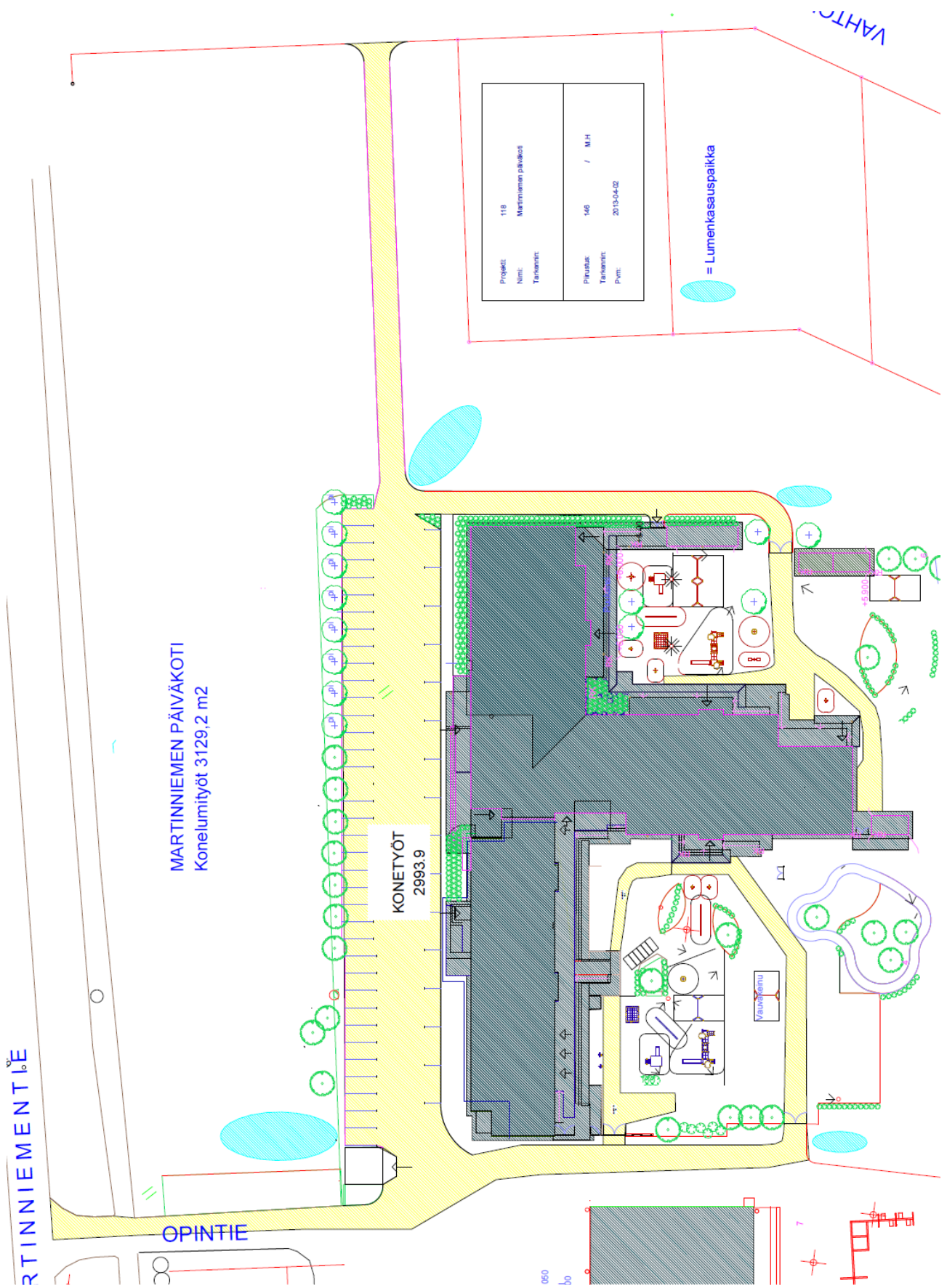


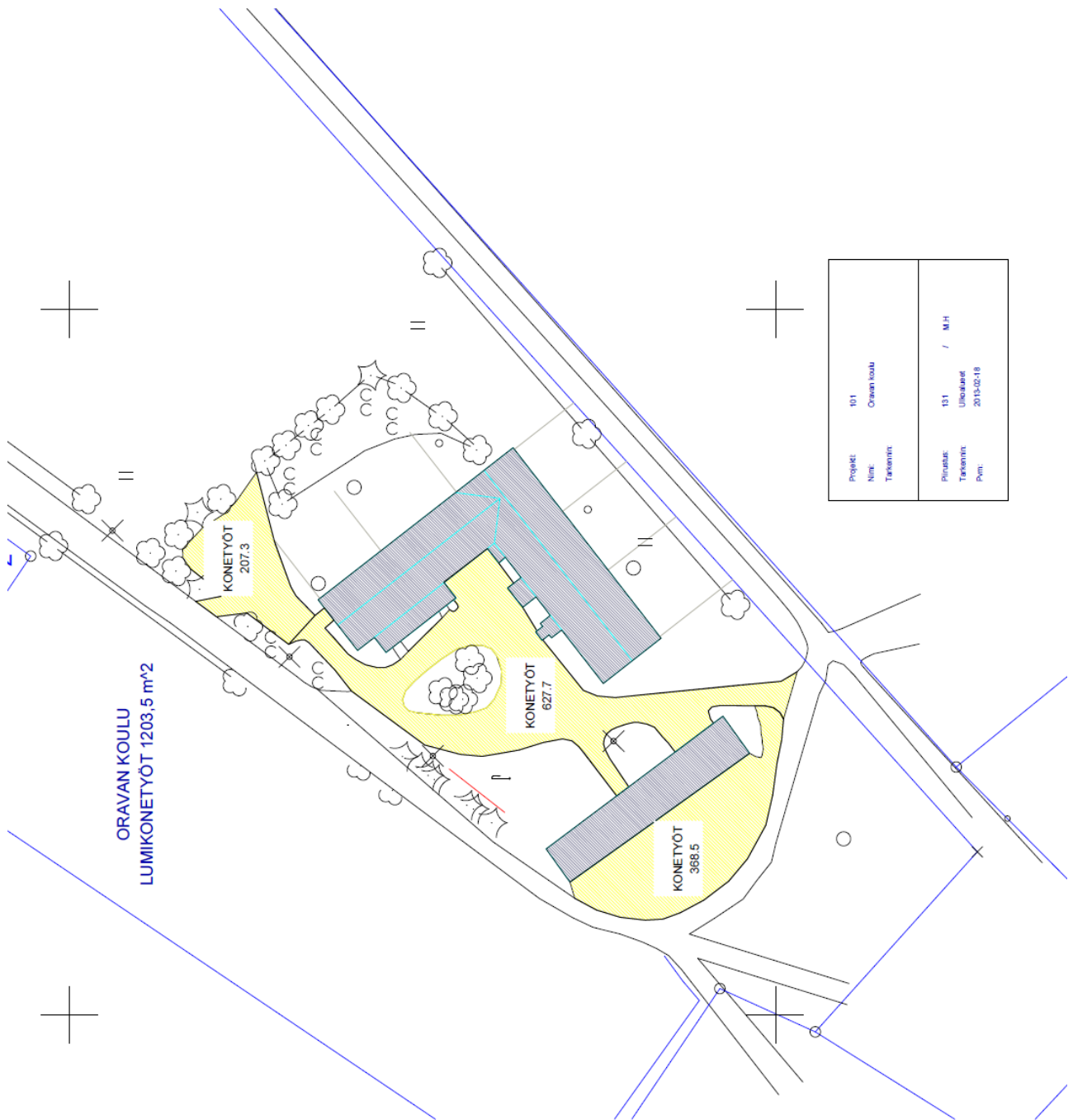


Projekti:	89	
Nimi:	Koivulan päiväkoti	
Tarkennin:		
Piirustus:	118	/ M.H
Tarkennin:	Ulkoalueet	
Pvm:	2013-02-07	



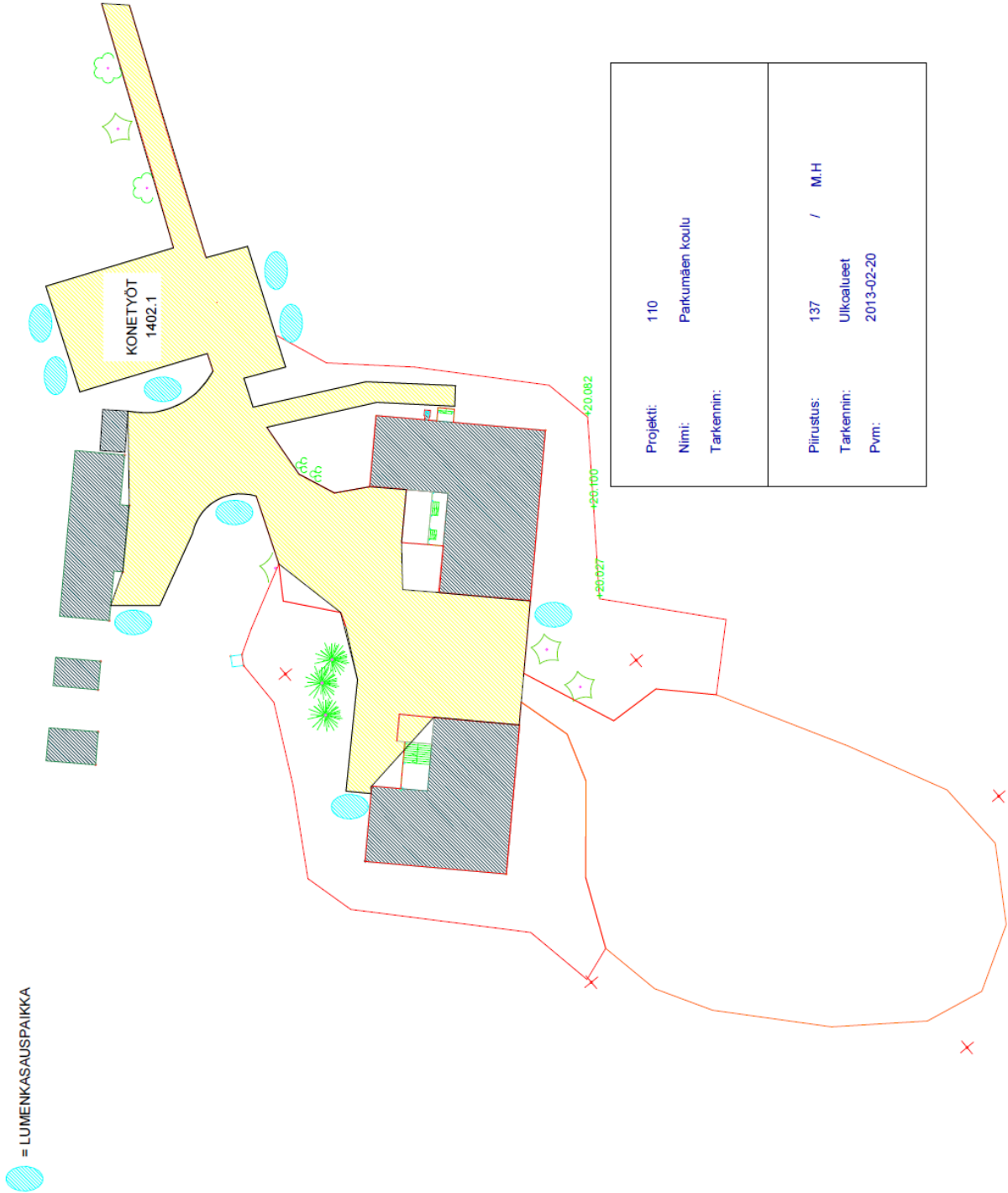




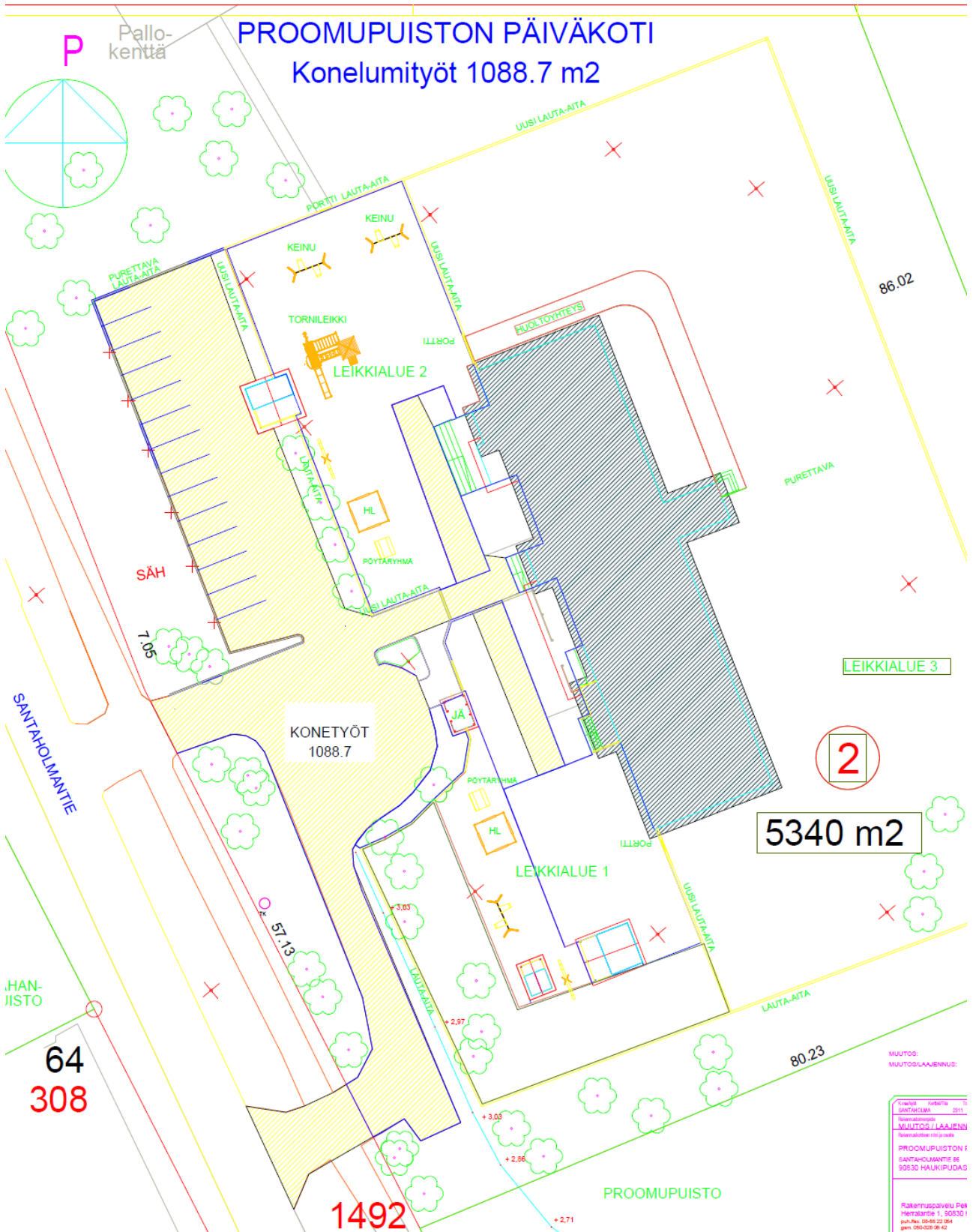


Projekt:	101
Nimi:	Oravan koulu
Tekijä:	
Phase:	101 / MFI
Tekijä:	Ulkosaari
Pvm:	2013-02-18

PARKUMÄEN KOULU
 Konelumiyöt 1402,1 m²



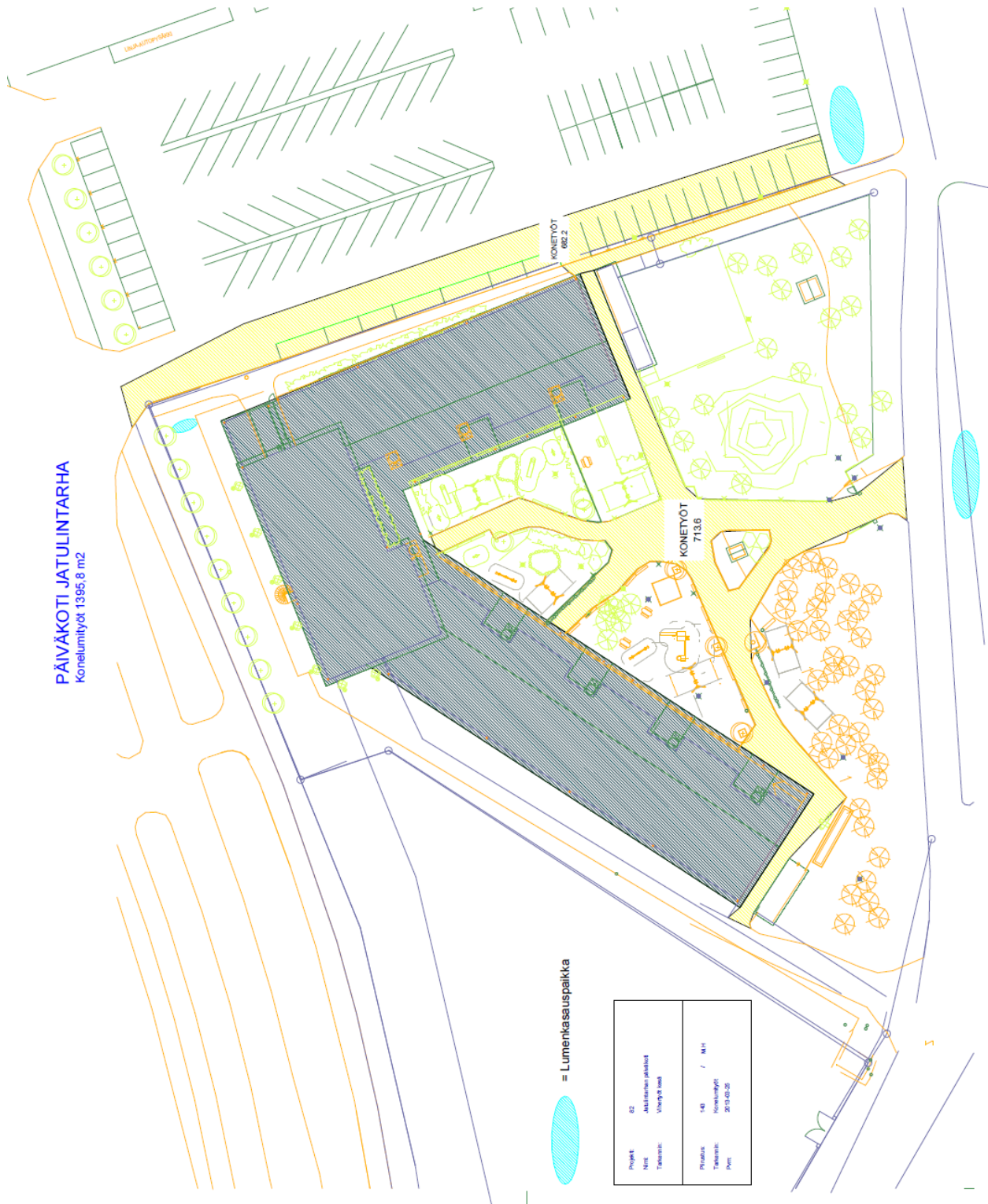
Projekti:	110	
Nimi:	Parkumäen koulu	
Tarkennin:		
Piirustus:	137	/ M.H
Tarkennin:	Ulkoalueet	
Pvm:	2013-02-20	



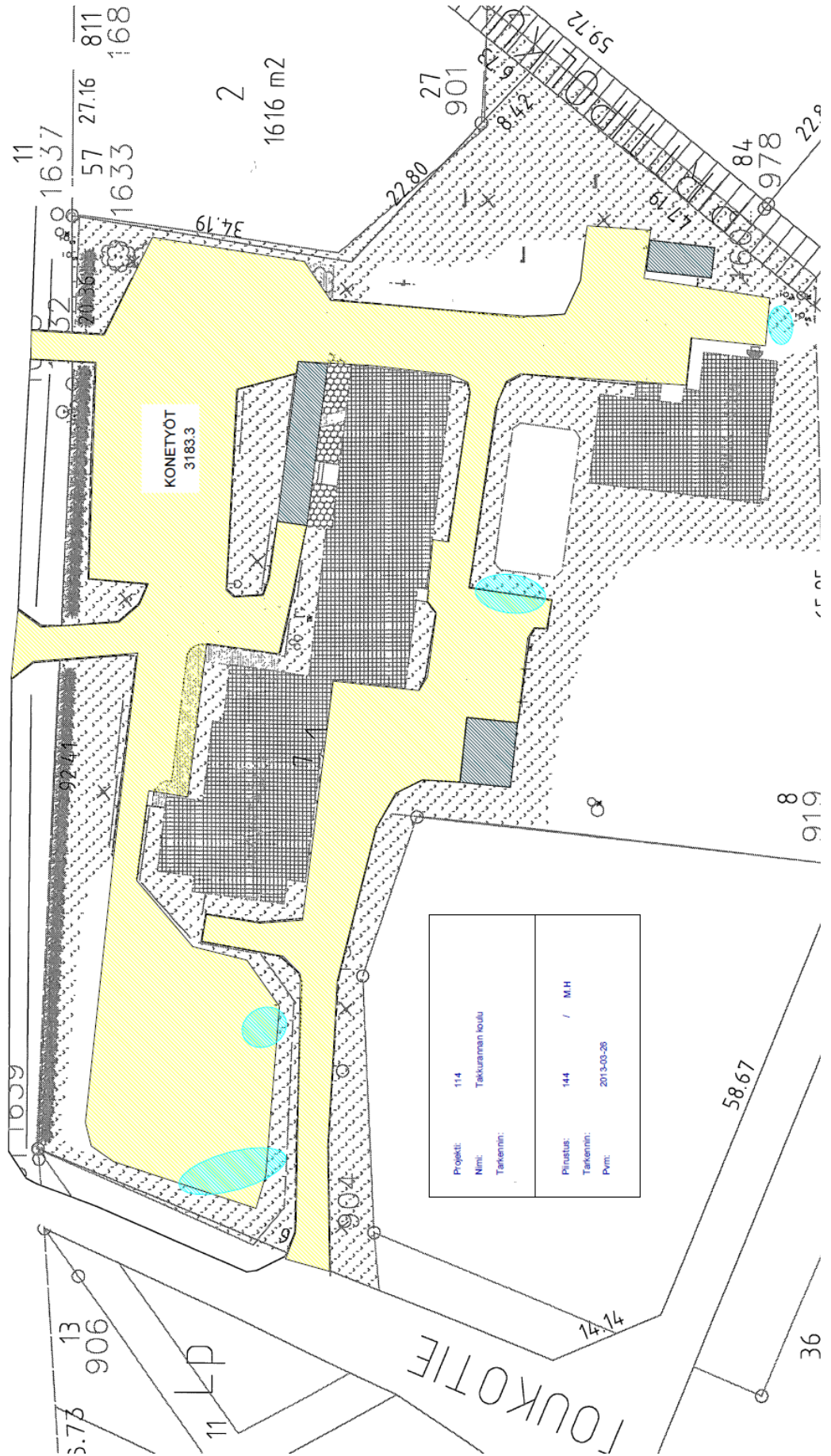
MIÄUTOS:
MIÄUTOSLAÄNNENYYS:

Kuvattu: 10/2011
Suunniteltu: 2011
Revisioiden määrä: 1
MIÄUTOS / LAÄNNENYYS
Revisioiden määrä: 1
PROOMUPIUSTON F
SANTAHOLMANTIE 86
00830 HAUKKIPUDAS

Rakennuspalvelu Pelt
Hertalantie 1, 00830 I
puh.no. 08-82 22 884
www.08000180.fi



TAKKURANNAN KOULU
Koneumityöt 3183.3 m²





KOKO TK:N ALUE
Konealut 13090 m²

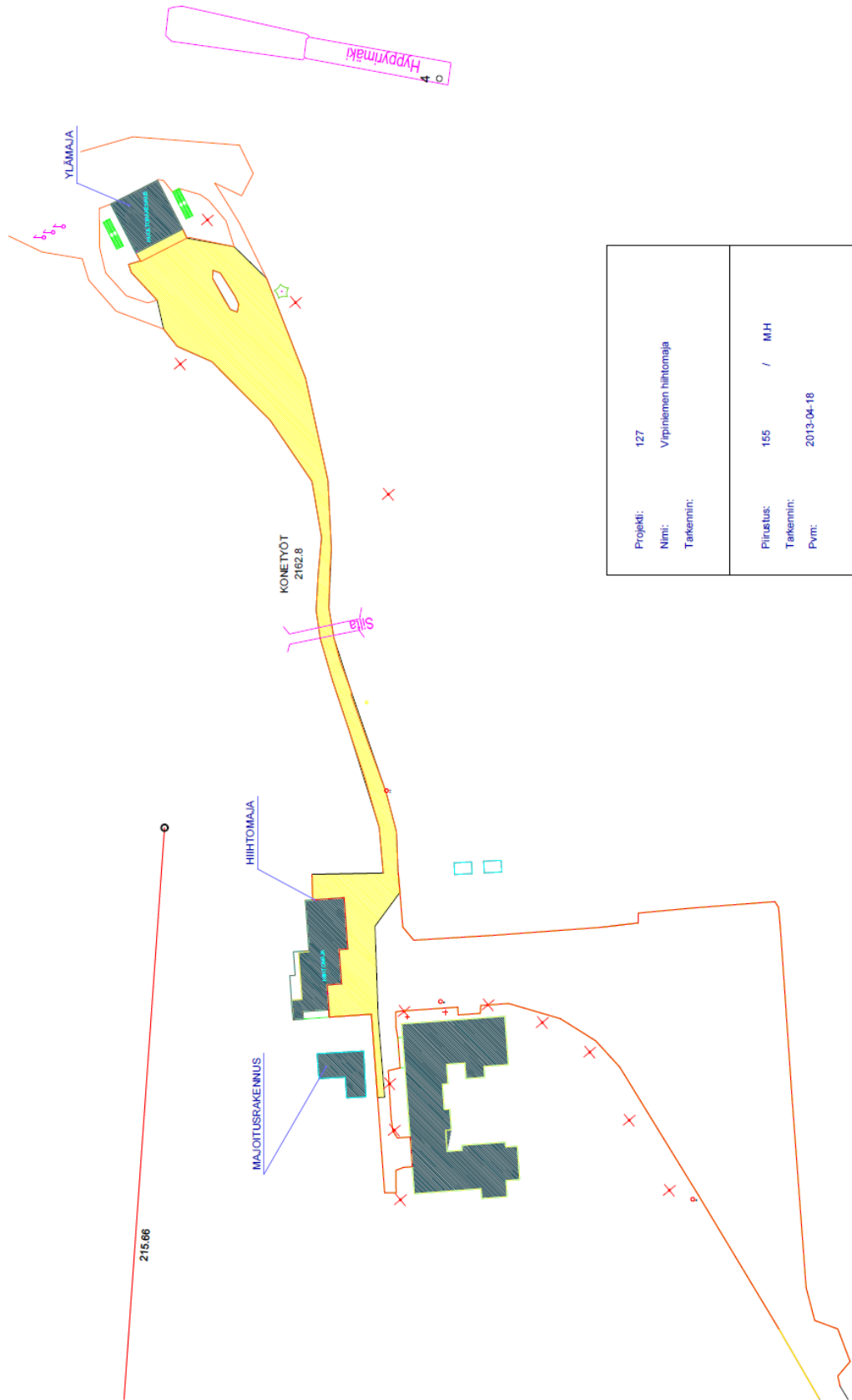
● = Lumenkausaika

PROJEKTI	131	TERVEYSKESKUKSEN ASELMUUTOS
PIIRROS	10/24	
PIIRROKSEN TEKIJÄT	131	131
PIIRROKSEN TEKIJÄT	131	131
PIIRROKSEN TEKIJÄT	131	131

Simppele

VIRPINIEMEN KOHTEET:
 Virpiniemen liikuntakeskus
 Virpiniemen hiihtomaja
 Konealutit Yhteensä 2162,8 m²

1:1



Projekti:	127
Nimi:	Virpiniemen hiihtomaja
Tarkennin:	
Piirustus:	165 / M.H
Tarkennin:	2013-04-18
Pvm:	