



PUITESOPIMUS TILAKESKUKSEN JA STARAN (HELSINGIN KAUPUNGIN RAKENTAMISPALVELU) VÄLILLÄ 2015

1 Sopimuksen tarkoitus

Helsingin kaupungin kiinteistöviraston tilakeskus ja Stara sopivat tällä puitesopimuksella yhteistoiminnasta kiinteistöviraston tilakeskuksen hallinnassa tai isännöinnissä olevien tilojen, rakennusten ja niihin liittyvien ulkoalueiden korjaus- ja kunnossapitotöiden toteuttamisessa. Sopimuksen tavoitteena on hankkeiden mahdollisimman tehokas ja oikea-aikainen tekeminen.

2 Yhteistoimintaperiaatteet

Tässä puitesopimuksessa tilaajana toimii Tilakeskus. Lainsäädännössä tarkoitettuna päätoteuttajana toimii Stara. Tämän sopimuksen perusteella Stara toteuttaa Tilakeskuksen hallinnassa tai isännöimissä olevissa kohteissa korjaus- ja kunnossapitotöitä seuraavasti:

2.1

Pieniä korjaus- ja kunnossapitotöitä tehdään laskutyönä ilman erillisiä hanke- ja työkohtaisia kirjallisia tarjouksia ja tilauksia silloin, kun yksittäisten kohteiden kokonaiskustannukset ovat enintään 15 000 euroa (alv. 0 %). Töiden toteuttaminen perustuu Tilakeskuksen isännöitsijän tekemään työn määrittelyyn esim. paikan päällä käyden sekä Staran tämän perusteella tekemään sähköposti-ilmoitukseen työn sisällöstä ja arvioiduista kustannuksista sekä aloittamisesta ja lopettamisesta, jonka isännöitsijä hyväksyy. Työn sisällön tai laajuuden mahdollisista muutoksista ja kustannusvaikutuksista sovitaan isännöitsijän kanssa.

Hankeista, jotka eivät ole projektipankissa. Tehdyt työt dokumentoidaan tekemällä malliasiakirjojen mukaiset pöytäkirjat. Käytetään mm. seuraavia malliasiakirjoja; itselleluovutus, urakoitsijan itselleluovutus ja mahdollinen raportti kosteusvauriokorjauksesta.

2.2

Piieneköjä korjaus- ja kunnossapitohankkeita toteutetaan pääsääntöisesti laskutöinä Tilakeskuksen tavoitehintaisten tilausten perusteella ilman erillisiä hankekohtaisia päätöksiä, kun yksittäisen hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat enintään 200 000 euroa (alv. 0 %). Hankkeiden sisältö, aloitus ja lopetus, perustuu joko Tilakeskuksen paikan päällä tekemään määrittelyyn tai muuhun olemassa olevaan hankkeen suunnittelumateriaaliin, jonka perusteella Stara antaa kirjallisen tavoitehintaisten tarjouksen. Tilaus tehdään kirjallisesti päätösrajojen puitteissa. Hankkeista pidetään aloituskokous ja vastaanottotarkastus, joista laaditaan muistiot.



Hankeista, jotka eivät ole projektipankissa. Tehdyt työt dokumentoidaan tekemällä malliasiakirjojen mukaiset pöytäkirjat. Käytetään mm. seuraavia malliasiakirjoja; itselleluovutus, urakoitsijan itselleluovutus ja mahdollinen raportti kosteusvauriokorjauksesta.

2.3

Arvioiduilta kustannuksiltaan 200 000 – 500 000 euron (alv 0 %) hankkeita toteutetaan pääsääntöisesti laskutöinä katto- tai tavoitehintaan Tilakeskuksen tavoitehintaisten tilausten perusteella ilman erillisiä hankekohtaisia päätöksiä, kun yksittäisen hankkeen arvioidut kokonaiskustannukset ovat enintään 500 000 euroa (alv. 0 %). Hankkeiden sisältö perustuu Tilakeskuksen paikan päällä tekemään määrittelyyn tai muuhun olemassa olevaan hankkeen suunnittelumateriaaliin ja ilmoittamaan töiden aloitukseen ja lopetukseen, jonka perusteella Stara antaa kirjallisen tavoitehintaisten tarjouksen. Tilaus tehdään kirjallisesti päätösrajojen puitteissa

Tavoitehinnan alituksesta ja ylityksissä jakosuhteet kustannuksien osalta on (Stara 20 %, Tilakeskus 80 %).

Lisäksi on mahdollista erikseen sovittaessa toteuttaa korjaus- ja kunnossapitohankkeita laskutyönä kattohintaan silloin kun työn laajuutta ja sisältöä ei voida etukäteen selkeästi määrittää. Tällöin Stara laatii kattohintaisten tarjouksen Tilakeskukselle välittömästi kun työn sisältö, laajuus ja toteutusaikataulu ovat tiedossa. Hankkeen laajentuessa ennakkoidusta on otettava välittömästi yhteyttä Tilakeskukseen.

Selkeät hankkeet voidaan toteuttaa, yhteisesti niin sovittaessa, myös kiinteähintaisena urakointina kun on selvät tilaajan laatimat toteutussuunnitelmat.

3 Kohteiden ja hankkeiden toteuttaminen

Stara huolehtii Tilakeskuksen korjaus- ja kunnossapitotöiden toteuttamisesta edellä 1 ja 2 kohdassa mainituilla tavoilla.

Stara noudattaa laskutöinä toteutettavien kohteiden laskutuksessa käypää hintaa ja toteutuneita kustannuksia. Käyvän hinnan ja toteutuneiden kustannusten määrittelyssä Stara käyttää erikseen sovittuja yksikköhintoja.

Kaikissa yli 200 000 euron talonrakennushankkeissa avataan projektipankki. Staran hoitamissa hankkeissa huoltokirjatiedot toimitetaan päivitettäväksi Pakki-huoltokirjaohjelmaan.

Hätätyöt voidaan aloittaa pikaisesti. Kun välttämätön korjaustyö on tehty, korjaustyö suunnitellaan ja määritetään työn lopullinen laajuus.

Staran kaupunkitekniikkaosastot toteuttavat tilakeskuksen tilaamia piha-, maa- ja infrarakennustöitä tämän yhteistoimintasopimuksen periaatteiden mukaisesti pääsääntöisesti kattohintaisina laskutöinä. Selkeät hankkeet voidaan toteuttaa, yhteisesti niin sovittaessa, myös kiinteähintaisena urakointina.



Stara vastaa valtioneuvoston päätöksen (RakVNp) 629/94 9 §:n mukaisista (VNA 205/2009) päätoteuttajan velvollisuuksista (työmaan johtovelvollisuus, työturvallisuusvastuu) hoitamiensa töiden osalta sekä tilaajavastuulain mukaisista velvoitteista.

Stara vastaa 1.7.2014 voimaan tulevien lakien (363/2013 ja 364/2013) mukaisesta rakentamisen tiedonantovelvollisuudesta verottajalle ja rakennustyömaan päätoteuttajan velvollisuudesta ilmoittaa tietoja rakennustyömaalla työskentelevistä henkilöistä.

Rakennushanketta ohjaavana ja valvovana organisaationa Stara vastaa kohtien 2.1 ja kohtien 2.2 mukaan toteutetuissa töissä työturvallisuuskoordinaattorin tehtävistä.

Stara vastaa kuin omista töistään tilaajaan päin käyttämiensä aliurakoitsijoiden töistä ja alihankkijoiden rakennusaikaisista ja takuuajaisista vakuuksista.

Stara (tilakeskuksen In-house -hankintana) vastaa kaupunkikonsernin harmaan talouden torjunnan ohjeen mukaisien veloitteiden noudattamisesta ja kulloinkin voimassa olevien asetusten ja lakien mukaisesti.

Staran tavoitteena on pienentää kiinteitä kuluja sekä kehittää toimintaansa laatu järjestelmän mukaisesti.

Staran tulee käsitellä rakennus- ja purkujätteitä voimassaolevan lainsäädännön sekä velvoittavien ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Staran tulee huomioida jätelain (646/2011), Valtioneuvoston jätteistä antaman asetuksen 179/2012 ja ympäristönsuojelulainsäädännön velvoitteet sekä Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräykset ja pääkaupunkiseudun jätehuoltomääräykset.

Kaikissa hankkeissa noudatetaan Helsingin kaupungin eettisiä periaatteita.

Stara päätoteuttajana vastaa työmaan yleisestä kosteudenhallinnasta. Päätoteuttaja on laadittava työmaalle tarvittaessa kosteudenhallinta- ja kuivatussuunnitelma, jossa kaikkien rakenteiden kuivumis- ja kuivattamistarpeet on esitetty eri urakoitsijoiden osalta. Myös ali- ja sivu-urakoitsijoiden on laadittava omia töitään koskevat kosteudenhallintasuunnitelmat, jotka tulee hyväksyttävä pääurakoitsijalla. Pääurakoitsijan on huolehdittava sivu- ja aliurakoitsijoiden laatimien kosteudenhallintasuunnitelmien yhteen sovitettavuus omissa suunnitelmissaan. Kyseiset suunnitelmat on toimitettava rakennuttajalle ennen rakennustöiden aloitusta.

Pääurakoitsijan tulee määritellä kosteudenhallintasuunnitelmassa kosteudenhallintatoimenpiteiden toteutuksen seurannan, dokumentointiperiaatteet sekä toiminnanohjauksen. Kosteudenhallintatoimenpiteet dokumentoidaan niin, että tehdyt toimenpiteet ovat myöhemminkin selvitettävissä. Pääurakoitsija kokoaa dokumentit ja luovuttaa ne vastaanotossa rakennuttajalle.

Päätoteuttaja laatii tarvittaessa kohteeseen puhtaudenhallintasuunnitelman.

Pienkorjausten hinnoitteluun käytetään mahdollisuuksien mukaan soveltuviin kohteissa hinnoitteluohjelmaa (Meps). Ohjelmistoa käytetään Tilakeskuksen ja Staran välisessä hinnoittelussa sekä Staran alihankkijoiden hinnoittelussa.



Niissä Tilakeskuksen hankkeissa, joissa rakennuttajana on HKR-Rakennuttajana, Stara ei pääsääntöisesti toimi pääurakoitsijana.

4 Tiedottaminen käyttäjälle

Tilaaaja ilmoittaa ennen töiden aloittamista yhteyshenkilölistan Staralle.

Stara ilmoittaa riittävän ajoissa etukäteen Tilakeskuksen vastuuhenkilölle ja työkohteessa toimivien käyttäjien edustajille kaikista käyttäjien toimintaan vaikuttavista järjestelyistä ja Tilakeskuksen vastuuhenkilö ilmoittaa hallintokuntien tilahallintoon.

Ilmoitettavia asioita ovat mm. hankkeen koon mukaan seuraavat asiat:

- töiden alkamis- ja valmistumisajankohta
- katkokset taloteknisissä järjestelmissä (lämpö, vesi, sähkö, jne.)
- melua, pölyä tai ääntä aiheuttavat työvaiheet
- tuoreista maalipinnoista aiheutuva tahriintumisvaara

5 Sopimuksen tilaus, laskutus ja laajuus

Tulevaisuudessa työstä on aina tehtävä kirjallinen tilaus heti Tilakeskuksessa koska verohallinnon tiedonantovelvoite astuu voimaan 1.7.2014. Vuosittain tilattavien töiden määrä perustuu Tilakeskuksen hankintasuunnitelmaan.

Tilakeskus antaa korjaus- ja kunnossapitotöitä koskevia toimeksiantoja Staralle tämän sopimuksen puitteissa vuosittain arviolta seuraavasti:

- kohdan 2.1 (alle 15 t€) mukaisesti toteutettavia töitä arviolta 10 M€,
- kohdan 2.2 (15 t€ - 200 t€) mukaisesti toteutettavia hankkeita arviolta 20 M€,
- kohdan 2.3 (200 t€ - 500 t€) mukaisesti toteutettavia hankkeita arviolta 15 M€,
- lisäksi tilataan yli 500 t€ hankkeita arviolta 15 M€.

Toteutuvat määrät voivat olla tässä esitettyjä suurempia tai pienempiä ja ne tarkistetaan vuosittain.

Stara raportoi kuukausittain Tilakeskusta käynnissä olevista hankkeista ja niiden rahallisesta arvosta. Raportteihin sisällytetään toteutumisen tilanteen mukaisesti. Lisäksi pidetään tarvittaessa hankeseurantakokouksia.

Laskutus tapahtuu hankkeittain ja kuukausittain ja loppulaskutus mahdollisimman nopeasti, viimeistään 3 kuukauden kuluessa työn suorituksesta. Laskuissa tulee olla erittelyt työtunneista ja tarvikkeista myös alihankintojen osalta.

Sopimus on voimassa toistaiseksi. Tilakeskus ja Stara tarkastavat sopimuksen muutostarpeet vuosittain.



6 Sopimuksessa noudatettavat asiakirjat

Sopimuksessa noudatetaan soveltuvilta osiltaan rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 ja konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 2013, Helsingin kaupungin yleisiä hankintaehtoja, sekä lakia julkisista hankinnoista ym. lakeja ja asetuksia.

Tätä sopimusta on laadittu kaksi kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.

Helsingissä xx.xx..2015

Arto Hiltunen
Kiinteistövirasto
Tilakeskus

Timo Martiskainen
Stara
Helsingin kaupungin rakentamispalvelu

LIITTEET Yksikköhintaluettelot
Kosteudenhallinta-asiakirja