

RAP/Talo

Tentti 15.3.2024

Merkitse tenttipaperiin:

- tentin nimi
- oma nimesi
- nimikirjoitus

1. Urakkaohjelman asema ja tehtävät

Ks. Kankainen J. & Junnonen J-M. Urakkaohjelman asema ja laadinta s. 9-11 tai pelkistetyymmin Kankainen & Junnonen: Rakennuttaminen s. 51. Pelkkä RT 16-10698 ohjekortin sisällysluettelon kopiointi ei oikeuta täysiin pisteisiin

2. Suunnittelijan vastuut

Ks. esim Liuksiala & Stoor: Rakennussopimukset, s. 61-74

Vastauksessa on oleellista erottaa täyttämismvastuu (ammattivastuu), vahingonkorvausvastuu sekä viivästysvastuu. Vastauksessa edellytetään myös, että asiaa on tarkasteltu yleisesti sekä KSE –ehtoihin perustuen. Pelkkä KSE –ehtoihin viittaaminen ja niiden kopioiminen ei oikeuta täysiin pisteisiin.

3. LV-työt ovat kohteessa alistettuna sivu-urakkana. Mikä osapuoli on vastuussa ja miksi, kun:

- a) LV-työt myöhästyvät valmistumisajasta
- b) LV-urakka haittaa rakennustöiden edistymistä
- c) Putkityöt eivät laadullisesti vastaa vaatimuksia
- d) LV-urakoitsija aiheuttaa vahingon kolmannelle osapuolelle
- e) LV-suunnitelmien muutos aiheuttaa lisätöitä

PERUSTELE VASTAUKSESI !!!!!

a) LV-työt myöhästyvät valmistumisajasta

Kyseessä on rakennuskohteen valmistumisen viivästyminen. Pää- ja sivu-urakoitsijat ovat velvollisia suorittamaan viivästyssakon rakennuttajalle (Alistamissopimus 8.1). Muut sivu-urakoitsijat voivat vapautua viivästyssakosta näyttämällä, että viivästys ei johdu heidän suorituksestaan. Pääurakoitsija voi vapautua viivästyssakosta näyttämällä, että

- viivästyksen on aiheuttanut sivu-urakoitsija
- pääurakoitsija on hoitanut koordinoitivelvollisuutensa
- pääurakoitsija on kiirehtinyt sivu-urakoitsijaa

Pääurakoitsijan on vapautuakseen vastuusta pitänyt tehdä kirjallinen ilmoitus tulevasta viivästyksestä sivu-urakoitsijalle ja rakennuttajalle (ASO 9.1). Mikäli kyseessä on olennainen viivästys, pääurakoitsijan pitää tehdä ilmoitus sivu-urakoitsijalle, rakennuttajalle sekä sivu-urakoitsijan takaajalle (ASO 9.2). Ilmoituksen yhteydessä pääurakoitsijan on tehtävä ehdotus toimenpiteistä, joilla viivästyminen estetään.

b) LV-urakka haittaa rakennustöiden edistymistä

Kyseessä urakoitsijoiden keskinäinen vastuu (ASO 6). LV-urakoitsija on velvollinen korvaamaan pääurakoitsijalle täysimääräisesti viivästyksestä aiheutuneet vahingot. LV-urakoitsija voi vapautua vastuusta näyttämällä, että viivästyksen on aiheuttanut hänestä riippumaton seikka.

c) Putkityöt eivät laadullisesti vastaa vaatimuksia

Putkiurakoitsija vastaa suorituksensa teknisestä laadusta suoraan rakennuttajalle. Pääurakoitsijalla ei ole vastuuta siitä. Alistamissopimus ei vaikuta muihin sopimussuhteisiin.

d) LV-urakoitsija aiheuttaa vahingon kolmannelle osapuolelle

LV-urakoitsija vastaa vahingosta kolmannelle YSE 31 § mukaan

e) LV-suunnitelmien muutos aiheuttaa lisätöitä

Arvostelu: Kukin kohta (a – e) 1 pist.

- Analyysi:**

Pieni → *ei haioteta*

Koriauskohde → perusteellinen suunnittelu

Vaativa suunnitelma → oma suunnittelu, ei SR

Teatterilaitteisto merkittävä → erillishankinta/ teknisen ratk. tärkeä

Hankesuunnittelu valmis → kaikki muodot mahdollisia

Rakennuttaja ja tavoitteet:

Ei resursseja → konsultti tai SR

Tiukka budjetti → hinta etukäteen

Rahoitus selvä → voidaan sitoutua

Ei kiire → voidaan suunnitella valmiiksi

Rakennusympäristö:

Korkeasuhdanne → kokonaisurakat kalliita

Pääkaupunkiseutu → resurssipulaa / pitkä kesto

Myoto:

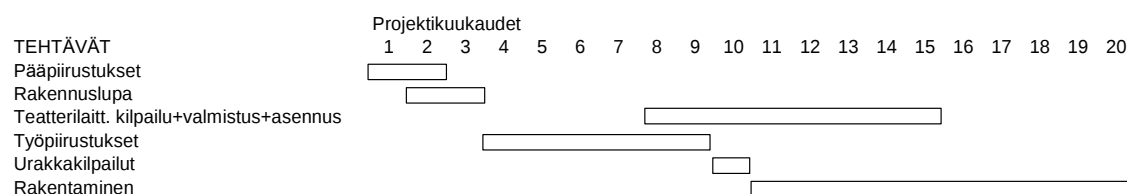
Valitaan perinteinen jaettu urakka alistetuin sivu-urakoin, suorat sopimussuhteet suunnittelijoihin. Käytetään elämysteatterin laitteistossa teknisten ratkaisujen urakkaa joka alistetaan. Aikaa suunnittelulle on, hinnat kaikki tunnettava ennen rakentamista.

Projektinjohtomuodot olisivat mahdollisia, mutta kohde pieni eikä kiirettä. Projektinjohto-rakennuttaminen siten että kaikki urakat on kyselty ennen aloitusta voisi tulla kyseeseen.

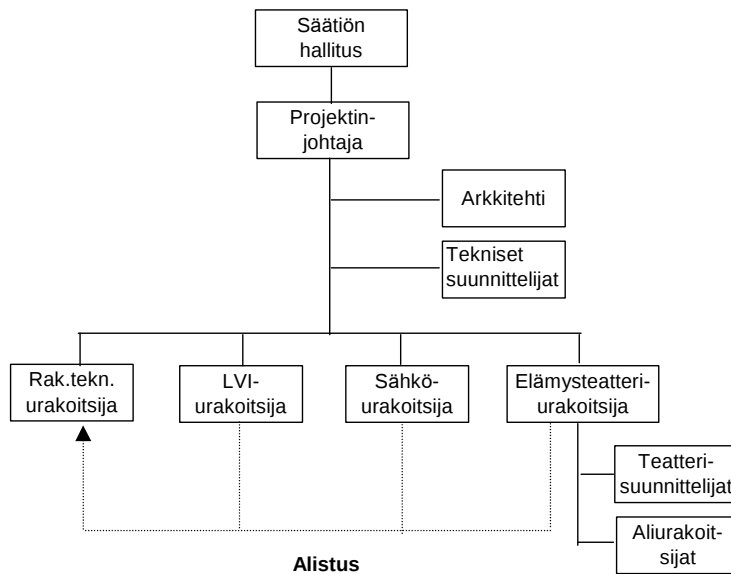
SR muodot eivät sovi, koska erityisvaatimuksia ja -osaamista.

Aikataulu:

2000 brm² vastaa noin 10.000 rm³ jonka normaalikesto 10 kk (RT 10-10387), korjausaste 70-80 % (+laitteisto), joten rakentamisen kestoksi valitaan 9-10 kk. Suunnittelu on vaativa (laitteisto), joten kesto sama 9-10 kk tarjousmenettelyn kanssa.



Organisaatiossa oltava projektinjohtaja!!!!



Budjetin pitävyys varmistetaan suunnittelun ohjauksella: rakennusosa-arviot joka vaiheessa, teatterilaitteiston teknisellä urakalla, joka pyydetään aikaisin ja sillä että kaikki urakat on saatu ennen aloitusta.

Arvostelu: analyysi 1p, muoto 1p, organisaatio 1p, aikataulu 1p ja budjettipito 1p.

- 5a) Rakennusselostuksen tekstissä vaadittiin väliseinältä 55 dB:n ääneneristävyyttä ja rakennusselostuksen liitteessä, rakennustyypeissä oli seinärakenne ja liittymäratkaisut esitetty. Mittauksissa em. suunnitelmien mukaan tehty seinä ei täyttänyt ääneneristysvaatimusta ja rakennuttaja vaati korjaamaan seinärakenteen mihin urakoitsija ei suostunut. Mistä YSE:n tarkoittamasta asiasta on kyse ja miten erimielisyys tulee ratkaista YSE:n mukaan?

Kyseessä saman asiakirjan sisäinen ristiriita YSE 13.5§ (rakennusselostustekstissä vaatimus - liitteessä ratkaisu). Jos asiakirjan määräykset ovat keskenään ristiriitaiset, rakennuttajalla on oikeus määrätä, mitä noudatetaan. Rakennuttaja vastaa suunnitelmistaan YSE 24§ ja urakoitsijalla on reklamointivelvollisuus YSE 33§ havaitsemastaan virheestä.

Vaatimuksen ja ratkaisun eroa ei urakoitsija voi (eikä tarvitse) havaita, eikä siten reklamoidakaan. Rakennuttaja ei ole voinut etukäteen kumpaa vaatimusta tai ratkaisua noudatetaan, joten vastannee antamastaan yksityiskohtaisemmasta ratkaisustaan. Korjaaminen on silloin lisätö.

(2 pist)

- 5b) Rakennuskohteen tuli sopimuksen mukaan valmistua kokonaisuutena joulukuun loppuun mennessä. Pihatöitä, jotka olivat alistettu sivu-urakka, ei kuitenkaan saatu tehtyä valmiiksi ennen pakkasten tuloa, eikä rakennuttaja hyväksynyt niitä tehtäväksi marras-, joulukuussa. Syynä pihatöiden myöhästymiseen oli pääurakkaan kuuluvan lämpörappauksen myöhästymisen (telineitä ei saatu pois). Rakennuttaja vaati myöhästymissakkoja koko työlle, jonka urakoitsija kiisti. Mistä YSE:n tarkoittamasta asiasta on kyse ja miten erimielisyys tulee ratkaista YSE:n mukaan?

Kyseessä on alustussopimuksen mukainen viivästyssakko (ASO 8.1 ja 2). Rakennuskohteen valmistuminen on vähäisen alistetun sivu-urakan osalta myöhästynyt. Alustussopimuksen mukaan sekä pää- että sivu-urakoitsija joutuvat maksamaan viivästyssakkoa (ASO 8.1). Sivu-urakoitsija vapautuu jos syy ei johdu hänen suorituksestaan (ASO 8.2). Tässä tapauksessa sivu-urakoitsija vapautuu osoittamalla, että syy kokonaisuudessaan pääurakoitsijan.

Vastaanottotarkastus voidaan pitää kun kohde on niin valmis, että suorittamatta olevat vähäiset viimeistelytyöt eivät estä käyttöönottoa (YSE 71.4 §). Kohteessa oli pihatyöt kesken, jotka eivät todennäköisesti estä käyttöönottoa. Ei siis myöhästymissakkoa, vaan jälkitöille riittävä pidätys.

(1 pist)

- 5c) Pohjois-Suomen Pantti Oy:n toimistohankkeen pääurakoitsija vaati rakennuttajalta pidennystä urakka-aikaan vedoten lakkoihin ja vaikeisiin sääolosuhteisiin. Urakka-aikaan urakoitsija vaati lisää 7 viikkoa. Lisäksi urakoitsija esitti laskun urakka-ajan pidennyksestä aiheutuneista kustannuksista, jotka rakennuttajan tulisi maksaa. Analysoi tilanne. Mitä rakennuttajana teet?

Urakoitsijan korvausvaatimus:

- vakuuden ja vakuutuksen jatkamisesta aiheutuneet lisämenot	500 €
- koneiden vuokrat	860 €
- työnjohdon ja työmaakonttorin palkkakustannukset	9600 €
- edellisten sosiaalikulut	8060 €
- työmaan suojaustoimenpiteet	720 €
- yleiskulut 14 %	3130 €
YHTEENSÄ	22870 €

Lakot ja sääolosuhteet:

	2023					2024						
	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7
Rakentaminen												
- maarak.												
- runkovaihe												
- sisävalmistusvaihe												
Lakko (kaikki työntekijät)												
Pakkanen (-20 C)												

Kyseessä ovat YSE:n kohdat:

20 § Ylivoimainen este

21 § Pidennyksen laskeminen

23 § Menettelytapamääräyksiä

50 § Ylivoimaisen esteen vaikutus urakkahintaan

Kyseessä on YSE:n mukaan hyväksyttävä lakko ja siitä aiheutuu urakka-ajan pidentäminen sekä ylimääräisten kustannusten korvaaminen urakoitsijalle.

Ensimmäinen pakkaskausi osuu osittain samaan aikaan kuin lakot. Tästä osasta ei anneta erikseen pidennystä urakka-aikaan. Se osa ensimmäisestä pakkaskaudesta, mikä osuu ennen lakkoja, on niin lyhyt, ettei siitä pidennystä urakka-aikaan tarvitse antaa (kyseessä ei ole poikkeuksellinen sääolosuhde > 16 päivää)

Toinen pakkaskausi osuu sisävalmistusvaiheeseen, joten se ei oleellisesti häiritse rakennustöitä.

Korvaus koskee vain YSE 50 §:n mukaisia kustannuksia, jolloin esitetyistä korvausvaatimuksista hyväksytään vain työmaan suojaustoimenpiteet. Näiden lisäksi rakennuttaja osallistuu urakoitsijalle aiheutuneisiin muihin kustannuksiin YSE 50.2 §:n mukaisesti. Poikkeuksellisista sääolosuhteista aiheutuvaa pidennystä ei korvata.

Ratkaisu:

Annetaan urakka-aikaan pidennystä lakon verran (4 vkoa) ja osallistutaan siitä aiheutuneisiin kustannuksiin. Esitetyistä kustannuksista maksetaan vain suojauskustannukset, muut kustannukset otetaan huomioon YSE 50.2 §:n mukaisesti. Kustannusten määrät lasketaan vastaamaan 20 työpäivää.

(2 pist)