

RAP/Talo

Opevastaukset 21.3.2025 järjestettyyn tenttiin

1. Julkisen hankinnan hankintamenettelyt sekä kunkin menettelyn edut ja haitat

Ks. Pohjonen: Hankintamenettelyn valinta

2. Vaativaan korjaushankkeeseen soveltuvat toteutusmuodot

Ks. Uotila et al.: Vaativaan korjaushankkeeseen soveltuvat toteutusmuodot

3. Olet vakuutusyhtiön lukuun rakennuttamassa suurehkoa toimisto- ja liikerakennusta pääkaupunkiseudulle jo valitulle rakennuspaikalle. Tilat on tarkoitus vuokrata eri käyttäjille, jotka määräytyvät rakentamisen aikana tai vasta sen jälkeen. Tilojen tulevat käyttäjät asettavat omat vaatimuksensa varuste- ja viimeistelytasolle ja muillekin suunnitteluratkaisuille. Ainakin osa liiketiloista tulee saada valmiiksi seuraavaan sesonkimyyntiin mennessä, joten rakentamisella on kiire. Tällä hetkellä sinulle on käytettävissä useita ehdotuksia suunnitteluratkaisuihin. Yhtiölläsi on ammattitaitoinen valvontaorganisaatio. Valitse hankkeellesi toteutusmuoto ja suunnittele hankeorganisaatio suunnittelu- ja rakennusvaiheisiin. Perustele valintasi.

Analyysi:

Hankkeella on kiire, suunnitelmat eivät ole valmiit eikä tiloille asetettavia vaatimuksia tunneta. Oma valvontaorganisaatio on olemassa. Hankkeessa on monta käyttäjäosapuolta. Rakennustyyppi on muutoin tuttu.

Suunnittelumuoto: normaali ”jaettu” suunnittelu, jossa koordinoituvastuu on rakennuttajalla käyttäjäyhteyksien ja käyttäjien liiketoimintojen takia.

Toteutusmuoto:

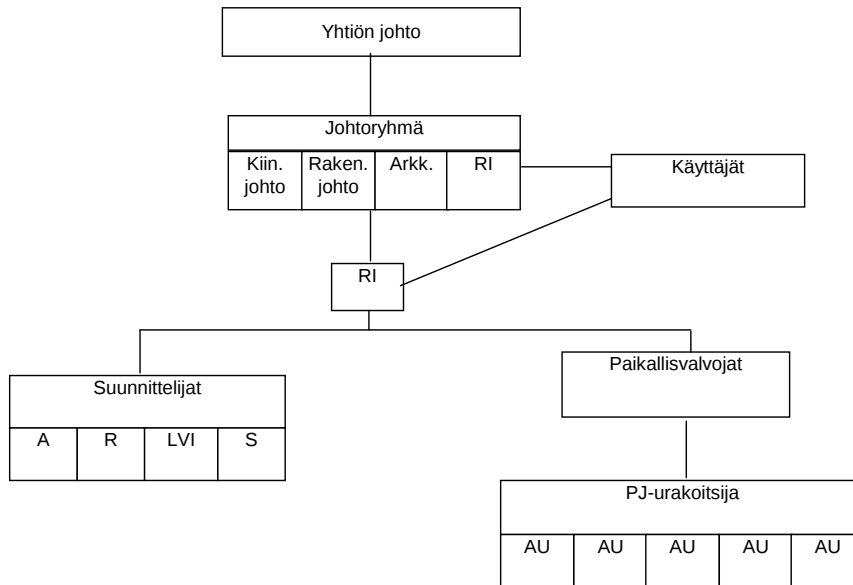
On ratkaistava muuttuvien ja täsmentyvien suunnitelmien ongelma. Pj-muodot, ja erityisesti pj-urakointi, ovat käyttökelpoisia, koska oma organisaatio on vahva, kohde suurehko ja hankkeella kiire. Oleellista on, että rakentamisen vaiheet pystytään limittämään ja käyttäjien päätökset voidaan ottaa huomioon myöhäisessäkin vaiheessa. Perinteisessä jaetussa urakassa tätä limitysmahdollisuutta ei ole. Jaetussa urakassa suunnitelmat on tehtävä niin valmiiksi, että urakoitsija pystyy hinnoittelemaan suorituksensa tai ainakin määrittämään tavoitehinnan.

KVR ei ole sopiva urakkamuoto, koska vaatimustaso ei ole selvillä ja suunnitelmamuutoksia tulee paljon. Laskutyömuotoon ei ole erityisen hyviä perusteita, koska pääosa kustannuksista on kuitenkin selviä ja kohde suuri. Tavoitehintamuodon käytön tekee huonoksi muutokset. Allianssimuotoihin kohde on pieni ja selväpiirteinen.

Valitaan urakkamuodoksi pj-urakointi, jolloin myöhäisetkin käyttäjävaatimukset voidaan ottaa huomioon. Hanke voidaan myös toteuttaa jaettuna urakkana yhdistettynä kokonais- ja yksikköhinnoin. Tällöin rakennustekniset työt ovat pääurakka kokonaishintaisena tietyillä sisävalmistustöiden sidotuilla määrillä ja muutokset yksikköhintaisina. LVIS-urakat alistetaan pääurakkaan ja LVIS-töihin liitetään laaja yksikköhintaluettelo. Kiireen takia maarakennusurakka toteuttaa erillisurakkana.

Organisaatio:

Rakennuttamisorganisaatiossa on tärkeää selvittää käyttäjien eli vuokralaisten asema ja yhteydet. Koska kyseessä on liike- ja toimistokohteen rakennuttaminen, on myös vuokrauksen talouskysymykset tärkeitä. Johtoryhmässä on niistä vastaava henkilö, esim. kiinteistöpäällikkö.



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

RATKAISU (á 1pist)

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 lisätoita

Suunnitelmamuutoksen vaikutus urakkahintaan ja urakka-aikaan käsitellään urakkakohtaisesti YSE 44 § mukaan. Jotta työaikataulu voidaan mukauttaa lisä- ja muutostöihin, tulee ne saattaa pääurakoitsijan ja alistettujen sivu-urakoitsijoiden tietoon. Käytännössä, mikäli suunnitelmamuutos vaikuttaa pidentävästi jonkin aikataulumerkitykseltään olennaisen sivu-urakan tai pääurakan urakka-aikaan, on pidennys huomioitava kaikkiin alistettuihin urakoihin. Tällöin rakennuttaja voi joutua korvausvelvolliseksi urakka-ajan pidennyksen kustannuksista myös niiden urakoiden osalta, joita suunnitelmamuutos ei koske.

5. Esitä perusteltu ratkaisu seuraaviin urakkasopimuksen tapahtumiin:

- a) Urakoitsija katsoi, ettei sitovaa sopimusta ollut syntynyt, koska kirjallisen sopimuksen oli allekirjoittanut työpäällikkö, jolla ei ollut oikeutta yhtiön nimen kirjoittamiseen.

Urakoitsijan antama tarjous on sitova siitä lähtien, kun rakennuttaja on ottanut siitä selon. Käytännössä sitovuuden rajana on tarjousten avaustilaisuuden alku. Tarjous on yksipuolinen tahdonilmaisu. Kaksipuolinen tahdonilmaisu muodostuu silloin, kun rakennuttaja ilmoittaa urakoitsijalle hyväksyvänsä tarjouksen. Sopimus oli siis syntynyt, eikä muodollinen sopimusasiakirjojen allekirjoitus siihen vaikuta. Lisäksi rakennuttaja saattaa ns. asemavaltuutuksen perusteella olettaa, että henkilöllä on yhtiön nimenkirjoitusoikeus.

- b) Sopimusasiakirjoihin liitettyssä urakkaohjelmassa oli asiakirjojen keskinäistä pätevyysjärjestystä muutettu, ja sen mukaan urakkaohjelma oli pätevämpi kuin rakennusurakan yleiset sopimusehdot. Työn valmistuminen myöhästyi ja urakoitsija kieltäytyi hyväksymästä ainoastaan urakkaohjelmaan merkittyä myöhästymissakkovaatimusta.

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 13 §:n mukaan sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys on: urakkasopimus, urakkaneuvottelupöytäkirja, YSE 1998, tarjouspyyntö, urakkaohjelma, jne.

Mikäli urakkaohjelman ja YSE:n määräyksen ovat keskenään ristiriitaiset noudatetaan YSE:a. Pätevyysjärjestyksen heikommassa asiakirjassa ei voida määrätä, että se ohittaisi paremman pätevyyden omaavan asiakirjan. Urakkaohjelman määräys siitä, että se on sopimusasiakirjoissa YSE:a pätevämpi, ei täten ole voimassa. Mikäli määräys olisi haluttu päteväksi, olisi se pitänyt sisällyttää sopimukseen.

- c) Urakkasopimukseen liitettyyn yksikköhintaluetteloon oli tarjousvaiheessa lisätty sana "sitoumuksetta". Urakoitsija katsoi, etteivät yksikköhinnat sido häntä muutostöissä.

Urakoitsija ei ole tarjousvaiheessa sitoutunut ilmoittamiinsa yksikköhintoihin (=sitoumuksetta). Yksikköhintojen osalta ei tarjousta ole tällöin tehty, vaan kyseessä on kehoitus rakennuttajalle tehdä tarjous. Koska osapuolet ovat kuitenkin liittäneet yksikköhintaluettelon sopimusasiakirjoihin, ovat molemmat sitoutuneet siihen. Luettelo on siis voimassa osana sopimusasiakirjoja.

- d) Rakennuslaskituksen mukaista oleellista rakennustuotetta ei saatu rakennusaikana toimitusajan pituuden vuoksi, josta urakoitsija sen havaittuaan reklamoi ja tarjosi vastaavaa, mutta kalliimpaa tuotetta esittäen samalla muutostyötarjouksen.

Kyseessä ylivoimainen este tai pääsuoritusvelvollisuuden laiminlyönti?

Onko kyseessä muu ylivoimainen este (YSE 20.1d), jolloin rakennuttaja voi korvata viivästyksen rajoittamisesta aiheutuvat kustannukset (YSE 22.2§) eli vastaavan tuotteen hankkimisen lisäkustannukset. Ylivoimainen este edellyttää, että seikkaa ei ole voitu edeltäpäin (tarjousvaiheessa) huomioon.

Urakoitsija on velvollinen tekemään kaikki sopimusasiakirjojen mukaiset tarvikehankinnat (YSE 1§), mikä viittaisi velvollisuuteen varmistaa niiden saatavuus jo tarjousvaiheessa. Rakennuttaja vastaa suunnitelmistaan (YSE 24§), mutta on tuskin velvollinen tarkistamaan tarvikkeiden toimitusajat.

Yleinen käsitys on, että urakoitsijan on oltava selvillä rakennustarvikkeiden normaaleista toimitusajoista, mutta ettei jokaisen tuotteen saatavuutta tarvitse varmistaa joka kerta erikseen. Välitön ilmoitusvelvollisuus on selviö.

- e) Tarjouspyynnössä ja urakkasopimuksessa oli postinkäsittelysalin lattiakuormaksi merkitty 250 kg/m². Suunnittelija ilmoitti ensimmäisessä työmaakokouksessa, että ko. luku on virheellinen ja että oikea lattiakuorma on 600 kg/m². Kuuden kuukauden kuluttua urakoitsija ilmoitti, että kuorman muutoksesta johtuen tarvittiin kaikkiin ko. salin ontelolaattoihin kaksi vaijeria lisää ja esitti asiasta muutostyölaskun.

Kyseessä on suunnitelman muutos (44 §) ja urakoitsija on oikeutettu muutostyön kustannusten korvaamiseen. Vaatimus on esitettävä perusteiltaan viimeistään vastaanottotarkastuksessa (71.7 §). Urakoitsijalla on kuitenkin velvollisuus tehdä asiasta tarjous viipymättä eikä työtä saa aloittaa ennen kuin asiasta on kirjallisesti sovittu (43.2§). Näin ei kuitenkaan tapahtunut, joten rakennuttaja ei ole korvausvelvollinen.