

Merkitse tenttipaperiin:

- tentin nimi
- oma nimesi
- nimikirjoitus

1. Mitkä ovat kiinteistökehitysprosessin vaiheet ja niiden sisältö
2. Sivu-urakoitsijan alistamisesta johtuvat rakennuttajan velvollisuudet
3. Mitä mieltä olet seuraavista väitteistä? Perustele suunnittelutalouden kannalta.
 - a) Tavoitehinta on tässä kohteessa keskimääräistä korkeampi johtuen kaupunkikuvallisista vaatimuksista.
 - b) Nosturi, atk-laitteisto, hissi ja kallis LVI kohottavat tässä kohteessa tavoitehintaa
 - c) Tavoitehinta on oleellisesti korkeampi kuin suunnitelman mukainen arvio, joten tavoitehinnan täytyy olla väärin laskettu.
 - d) Suunnittelusta kannattaa maksaa enemmän, koska laatu silloin paranee
 - e) Totta kai kustannusarviot kohoavat suunnitelmien täydentyessä, tuleeahan aina lisää hinnoiteltavia yksityiskohtia
4. Vanha tekstiilitehdas Etelä-Suomen pikkukaupungin keskustassa on tarkoitus muuttaa lääkärikeskuksen toimitiloiksi. Tekstiilitehtaan laajuus on 1900 m² ja 2200 m². Muutoksesta on tehty perusteellinen hankesuunnitelma. Kohteen kunto on tyydyttävä, mutta vesikatto, yläpohja ja ikkunat joudutaan uusimaan täydellisesti. Kohteen kaava on jo muutettu toimisto- ja liikerakentamiseen sopivaksi, kuitenkin ilman lisärakennusoikeutta. Kohteeseen tulee lääkäreiden vastaanottotiloja, korkeatasoiset röntgen-, laboratoriotilat ja muutama leikkaussali ja heräämö sekä välinehuoltokeskus. Pieni osa tiloista (200 m²) vuokrataan ulos muille nyt tuntemattomille käyttäjille. Budjetiksi on laskettu tiukka 3 500 000 €. Olet rakennuttaja, valitse kohteelle toteutusmuoto, kuvaa hankeorganisaatio ja laadi hankeaikataulu.
5. Olet rakennuttajan edustaja. Mistä YSE:n asioista on kyse? Miten suhtaudut vaatimuksiin?
 - a) Tarjouspyyntöasiakirjoissa oli esitetty eräiden tyyppillisten rakenteiden raudoituspiirustukset. Kyseisistä piirustuksista lasketun raudoituksen tiheyslukujen (teräskilo/betonikuutiometri) perusteella urakoitsija määrittä tarjoukseensa sisältyvän raudoituksen kokonaismäärän. Työn aikana lopullisista rakennepiirustuksista mitattu teräsmäärä ylitti edellä mainitulla tavalla saadun teräsmäärän oleellisesti. Syynä ylitykseen oli erityiskohtien ja tarjouspyyntöasiakirjoissa esittämättömien kohtien rakenteiden suurempi suhteellinen teräsmäärä. Urakoitsija oli huomauttanut teräsmäärän kasvusta työmaakokouspöytäkirjoissa ja vaati vastaanottotarkastuksen yhteydessä niistä korvausta.
 - b) Rakennustarkastaja pysäytti työn osalla urakka-aluetta, koska naapurirakennus oli alkanut painua ko. hankkeen maankaivusta johtuen. Työ pääsi jälleen käyntiin kun rakennuttajan rakennesuunnittelija oli saanut tuentasuunnitelmat valmiiksi ja hyväksytetyksi. Urakoitsija

esitti tuentatöistä lisätyölaskun ja vaati pidennystä urakka-aikaan sekä korvausta pidennyksen aiheuttamista lisäkustannuksista.

- c) Rakennuttajan ja rakennusurakoitsijan välillä oli YSE:n mukainen pääurakkasopimus ja heidän ja sähköurakoitsijan kesken alistamissopimus. Työn aikana sähköurakoitsija oli kirjallisesti ilmoittanut, että teknisten toimihenkilöiden järjestön julistama lakko viivästyttää sähköurakan edistymiselle tärkeiden valaisimien ja sähkökeskusten hankintaa. Rakennuttaja oli myös hylännyt sähköurakoitsijan ehdotukset vaihtoehtoisiksi hankinnoiksi.

Pääurakoitsija sai työnsä sopimuksen mukaisessa aikataulussa valmiiksi ja luovutti sen. Sähkötyöt venyivät em. lakon takia 2 kk yli pääurakoitsijan luovutuksesta. Pääurakoitsija antoi edelleen alistamissopimuksen mukaista telinepalvelua sähköurakoitsijalle. Sähköurakoitsija vaatii rakennuttajalta korvausta työn lykkäytymisestä ja pääurakoitsija telineiden käytöstä.

- d) Tilaajana toiminut asunto-osakeyhtiö ja suunnittelija olivat solmineet suullisen sopimuksen kerrostalon julkisivujen korjaustyön suunnittelusta. Rakennusvalvontaviranomaiset edellyttivät, että julkisivun väritys on valkoinen. Suunnittelijan laatimassa julkisivupiirustuksissa julkisivulevyn tyyppiä oli merkitty "Valkoinen, SN116" vaikka oikea merkintä olisi ollut "Valkoinen, SN100". Merkintä SN116 tarkoitti harmaata väriä. Korjaustyön alkaessa urakoitsija tilasi julkisivulevyjä SN116, jotka olivat väritään harmaat. Julkisivulevyt toimitettiin työmaalle, jolloin huomattiin, että ne ovat rakennusluvan vastaisia (harmaita), ja julkisivulevyt jouduttiin tilaamaan uudelleen, nyt merkinnällä SN100. Urakoitsija vaati rakennuttajalta korvauksia virheellisistä julkisivulevyistä.

- e) Rakennusselostuksessa oli ilmoitettu, että louhe varastoidaan rakennuttajan suunnitelmissa osoittamaan paikkaan. Rakennuttajan varaamalle kentälle ei mahtunut kuin osa (4000 m³) louhemäärästä ja loput 9000 m³ jouduttiin ajamaan kaatopaikalle. Urakoitsija esitti lisälaskun louheen lisääntyneestä kuljetuksesta ja kaatopaikkamaksuista.