

Merkitse tenttipaperiin:

- tentin nimi
- oma nimesi
- nimikirjoitus

1. Mitkä ovat kiinteistökehitykseen liittyvän liikeidean kehittämisen vaiheet ja eri vaiheiden sisältö?
2. Julkisen hankinnan hankintamenettelyt sekä kunkin menettelyn edut ja haitat
3. Muuta seuraavat todellisissa hankkeissa esitetyt kommentit perustelluiksi suunnittelutalouden havainnoiksi:
 - a) Rakennusosa-arvio on liian korkea (luonnosvaihe)
 - b) Tavoitehintaa ei vastaa suunnitelmia (luonnosvaihe)
 - c) Luonnosvaiheen arviosta puuttui kalliita yksityiskohtia (työpiirustusvaihe)
 - d) Suunnitelman mukainen kustannusarvio ylittää tarjoushinnan (tarjousvaihe)
 - e) Suunnitelman edullisuus johtuu matalasuhdanteesta (tarjousvaihe)
4. Rakennutat pääkaupunkiseudulla ison asunto-osakeyhtiön laajaa (noin 10 milj. euron) julkisivujen ja pihojen korjaushanketta. Asunto-osakeyhtiössä on useita erillisiä rakennuksia. Hanke rahoitetaan osin ARAn erillisrahoituksella ja osin asunto-osakeyhtiön lainoituksella. Taloista poistetaan sandwich-elementtien ulkokuoret, lisätään lämmöneristystä ja rakennetaan uusia erilaisia julkisivupintoja aluesuunnitelman mukaan (betoni, muuraus, värillinen lämpörappaus), korjataan parvekkeet ja rakennetaan niitä lisää, uusitaan ikkunat liittymisosiineen, korjataan räystäät ja uusitaan pihan pintarakenteita sekä uusitaan ja lisätään ulkovarusteita. Työ on tarkoitus toteuttaa kahden vuoden aikana ja hintasuhdanne on laskeva. Valitse toteutusmuoto ja suunnittele hankeorganisaatio sekä hahmottele urakkaohjelman erityisiä kohtia.
5. Asuinkerrostalon korjaushankkeesta oli tehty neuvoteltu KVR-urakkasopimus. Tilaaja oli hyväksynyt urakoitsijan laadittamat suunnitelmat. Työn aikana syntyi seuraavia ristiriitoja. Mistä YSE:n mukaisesta asiasta on kyse ja miten asia tulisi ratkaista?
 - a) Rakennuslupakuvassa esitettiin julkisivuista: ”ei toimenpiteitä”. Asiakirjojen mukaisten ikkunoiden ja parvekkeiden korjausten seurauksena jouduttiin julkisivua paikkaamaan ja tilaaja edellytti koko julkisivun maalausta.
 - b) Asiakirjoissa ei ollut mainintaa lattian oikaisusta. Väliseinien puron yhteydessä paljastui että huoneissa ja komeroissa pintalattioiden korot poikkesivat suuresti ja niitä jouduttiin jyrsimään.
 - c) Asiakirjojen mukaan oli ikkunoiden ulkopuite vaihdettu kymmenen vuotta sitten ja sisäpuite tuli nyt uusia. Urakoitsijan ehdotuksesta sisäpuite kuitenkin korjattiin ja maalattiin. Tilaaja edellytti että vastaavat toimenpiteet tehtäisiin myös ulkopuitteelle koska laatuero näkyi nyt selvästi.
 - d) Asiakirjojen mukaan ei pihalle tehdä toimenpiteitä. Autotallien edusta kuitenkin routii ja ovet eivät avautuneet kunnolla. Edustan pohjarakenteet ja asfaltti tuli uusia.
 - e) Asiakirjojen mukaan parvekkeiden alapinnan pellitys poistetaan. Poiston jälkeen paljastui pellityksen syy: parvekkeiden alapinnan betonirakenteet olivat pahasti korrodoituneet ja ne tuli korjata.