

1. Mitkä ovat kiinteistökehitykseen liittyvän liikeidean kehittämisen vaiheet ja eri vaiheiden sisältö?

Ks. Kiiras ja Tammilehto: Uuden liikeidean etsiminen

2. Julkisen hankinnan hankintamenettelyt sekä kunkin menettelyn edut ja haitat

Ks. Pohjonen: Hankintamenettelyn valinta

3. Muuta seuraavat todellisissa hankkeissa esitetyt kommentit perustelluiksi suunnittelutalouden havainnoiksi:

- a) Rakennusosa-arvio on liian korkea (luonnosvaihe)
"Suunnitteluratkaisu on liian kallis (suhteessa puitteeseen)". Asianmukaisesti tehty rakennusosa-arvio ei ole liian korkea eikä matala vaan suunnitelman mukainen. Arviota ei ole syytä kritisoida tai muuttaa vaan suunnitelmaa.
- b) Tavoitehintaa ei vastaa suunnitelmia (luonnosvaihe)
"Suunnitelmat eivät vastaa tavoitehintaa" Ajallisesti seuraava ei ole syy. Ohjaus edellyttää suunnitelmien vastaavan puitetta.
- c) Luonnosvaiheen arviosta puuttui kalliita yksityiskohtia (työpiirustusvaihe)
"Työpiirustuksiin on lisätty puitteen vastaisia kalliita yksityiskohtia". Ajallinen syy-seuraus. Aiempi ei ole syy.
- d) Suunnitelman mukainen kustannusarvio ylittää tarjoushinnan (tarjousvaihe)
"Tarjoushinta alittaa arvion". Tarjoushinta on hyväksyttävä. Ajallisesti jäljessä seuraava vaihe. Tarjoushinta voi poiketa rakennusosa-arviosta suhdanne- tai kilpailutilanteesta johtuen.
- e) Suunnitelman edullisuus johtuu matalasuhdanteesta (tarjousvaihe)
Hinnan halpuus johtuu matalasuhdanteesta. Suunnitelman edullisuus = hinta/laatu suhde voi tietysti myös olla hyvä. Suunnitelmien on oltava laadullisesti hyväksyttäviä suhdanteista riippumatta.

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 erillirahoituksella 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.

Analyysi:

kohde suuri, pitkät sarjat

asuntolainoitettu

ei oleellisia riskejä

tekniset ratkaisut tärkeitä

yksinkertaisia suoritteita

vain rakennusteknisiä töitä, ei LVIS

hintasuhdanne laskeva

asukkaat

korjaustöitä ei tehdä asunnoissa

suunnitelmien valmius suuri

rakennuttajan organisaatio

→ eri muodot sopivat

→ kokonaishinta, kilpailutettu

→ kokonaishinta

→ vaihtoehtoja

→ sopisi myös yksikköhinta tai osaurakointi

→ kokonaisurakka sopii

→ hinta mahdollisimman myöhään

→ lyhyt talokohtainen rakennusaika

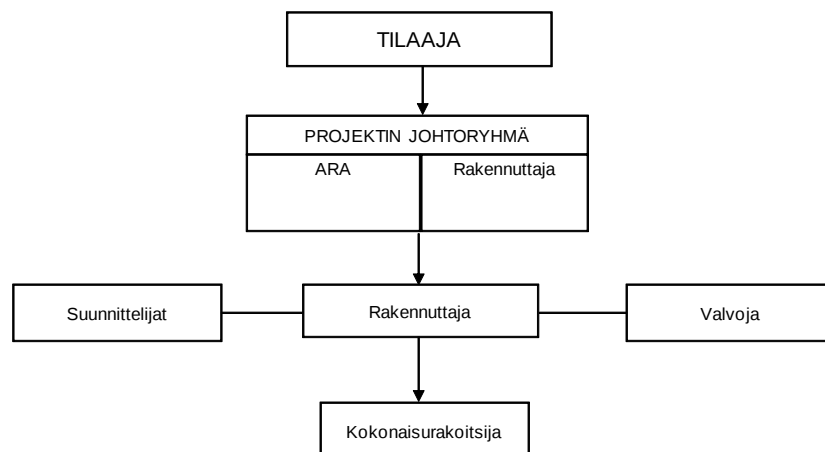
→ asutaan koko ajan (kulkujärjestelyt)

→ kokonaishinta

→ on resursseja ja kokemusta

Suunnittelu tehdään valmiiksi konsulttityönä, teetetään muutama vaihtoehto. Valitaan urakkamuodoksi kokonaisurakka kokonaishintaan. Kohde on suuri ja rakennusaika pitkä, joten kokonaisurakoita voisi olla useitakin. Tällöin ajallinen riski jaettaisiin ja pienet urakoitsijat olisivat myös mahdollisia. Projektinjohtopalvelu olisi myös mahdollinen, joskin kuitenkin ilmeisen turha. Tällöin kaikki tarjoukset on hankittava ennen aloitusta (rahoitusehto). Urakoitsijoiden annetaan tarjota myös omia vaihtoehtojaan. Tarjouspyyntöön liitetään rakennuttajan määräluettelo.

Organisaatio



Urakkaohjelma

Hankkeesta aiheutuu urakkaohjelmaan erityisiä kohtia:

- vaihtoehdoista ja niiden käsittelystä
- talokohtaisesta lyhyestä rakennusajasta
- yhteistyöstä asukkaiden kanssa (informointivelvollisuudet, kulkujärjestelyt)

Muilta osin samansisältöinen kuin RT 103008 Urakkaohjelman laatiminen. Talonrakennustyö (YSE 1998 asiakirjamalli)

TEHTÄVÄN 4 ARVOSTELU: analyysi: 1 pist., toteutusmuoto perusteluineen 2 pist., organisaatio 1 pist., urakkaohjelman erityiset kohdat 1 pist.

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?
- Rakennusselostuksessa esitettiin julkisivuista: ”ei toimenpiteitä”. Asiakirjojen mukaisten ikkunoiden ja parvekkeiden korjausten seurauksena jouduttiin julkisivua paikkaamaan ja tilaaja edellytti koko julkisivun maalausta.
 - Asiakirjoissa ei ollut mainintaa lattian oikaisusta. Väliseinien purun yhteydessä paljastui että huoneissa ja komeroissa pintalattioiden korot poikkesivat suuresti ja niitä jouduttiin jyrsimään.
 - 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 ulkopuitalle koska laatuero näkyi nyt selvästi.
 - Asiakirjojen mukaan ei pihalle tehdä toimenpiteitä. Autotallien edusta kuitenkin routii ja ovet eivät avautuneet kunnolla. Edustan pohjarakenteet ja asfaltti tuli uusia.
 - Asiakirjojen mukaan parvekkeiden alapinnan pellitys poistetaan. Poiston jälkeen paljastui pellityksen syy: parvekkeiden alapinnan betonirakenteet olivat pahasti korrodoituneet ja ne tuli korjata.

Kyseessä on KVR-urakkasopimus, jossa urakoitsija vastaa suunnittelusta (YSE 24 § 2). Vastuu suunnitelmista ja selonottovelvollisuus ovat laajoja ja koskee korjaushankkeissa myös selvityksiä ja tutkimuksia, jotka ammattitaitoisen projektinjohtajan, suunnittelijan tai urakoitsijan (YSE 26 § 3) tulee tehdä. Rakennuttaja on hyväksynyt kohteen suunnitelmat ja siten toiminnallisen yleisratkaisun ja laatutason. Näiden muuttaminen on siten muutostyö. Rakennuttajan hyväksyminen ei vähennä KVR -urakoitsijan vastuuta (YSE 62 §) suunnitelmista.

Neuvottelulla syntyminen ei vaikuta tulkintoihin. Tulkintoihin vaikuttaa ainoastaan tehty sopimus, tosin neuvottelusta kohteesta ei ole tarjouspyyntöasiakirjoja. Kiinteistön isännöitsijältä ei voi edellyttää täydellistä ammattitaitoa, sitähän SR -urakoitsija tarjoaa.

Kuitenkin YSE 1 § 2 mukaisesti ei myöskään KVR -muodossa urakoitsija ole velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimuksia, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoihin ja joita huolellinen (suunnittelija ja) urakoitsija ei ole urakkahinnassa alan käytännön mukaan ottaa huomioon.

Jos kyseessä olisi normaali pääurakkamuoto, olisivat kaikki kohdat a-e lisä- tai muutostöitä.

- a) Tilaaja hyväksynyt laatutason (ei toimenpiteitä), joten koko seinän maalaus ON LISÄTYÖ.

b) Asiakirjat vaikenevat (YSE 15 §), jolloin rinnasteinen suoritus (viereiset tasot). KVR -urakoitsija vastaa selvityksistä.. Olisi pitänyt ammattitaitoisena havaita. EI MUUTOSTYÖ.

c) Tilaaja hyväksynyt suunnitelmien muutoksen työn aikana ja haluaa nyt muuttaa laatutasoa. ON MUUTOSTYÖ.

d) Sopimusasiakirjoissa ei ole toimenpiteitä pihalle. ON LISÄTYÖ ellei muiden korjausten seurausta.

e) Suunnitteluun kuuluu asianmukainen kuntotutkimus, josta siis KVR -urakoitsija vastaa. Pelti olisi pitänyt tutkia, joten EI LISÄTYÖ. Toisaalta tilaajan olisi tullut kertoa pellityksen syy.

(á 1 pist.)