



Julkisivuyhdistys r.y.



TAMPEREEN TEKNILLINEN YLIOPISTO
Talonrakennustekniikka



JUKO - OHJEISTOKANSIO JULKISIVUKORJAUSHANKKEEN LÄPIVIEMISEKSI

RAKENTAMISVAIHE

Korjausurakan vastaanotto päivitetty 9/2005

***TkL Martti Hekkanen
VTT***

JUKO-ohjeistokansio on tarkoitettu henkilöille, jotka pystyvät soveltamaan annettuja ohjeita, ymmärtämään niihin liittyvät rajoitukset sekä ottamaan vastuun niiden soveltamisesta omassa työssään. Aineiston laajuuden takia on mahdollista, että siinä esiintyy ristiriitaisuuksia, jopa suoranaisia virheitä. Vaikka valmistelutyöhön on osallistunut lukuisa joukko julkisivukorjaamisen osaajia, ei Julkisivuyhdistys, sen jäsenet tai valmistelutyöhön osallistuneet henkilöt, yritykset tai yhteisöt ota vastuuta annetuista ohjeista.

JUKO ohjeistokansio on toistaiseksi koekäytössä. Havaituista virheistä ja puutteista pyydetään ilmoittamaan Julkisivuyhdistykselle (email. info@julkisivuyhdistys.fi).

JUKO – JULKISIVUKORJAUSTEN TUOTTEISTUS

Rakentamisvaihe

Korjausurakan vastaanotto

YHTEENVETO

Tässä luvussa käsitellään asunto-osakeyhtiön näkökulmasta miten julkisivukorjausurakka otetaan vastaan. Luku perustuu KH-korttiin 90-00322 (asuntoyhtiön korjaushankkeen kulku) ja julkaisuun Kinnunen - Kuhanen -Mäkinen, Uudistalon ja korjausurakan vastaanotto (Kiinteistöalan Kustannus Oy, 2003).

Laaja julkisivukorjaus on vaativa rakennussuoritus, jonka läpivienti vaatii joka vaiheessa suurta huolellisuutta. Urakan vastaanottovaiheessa tilaaja vertaa lopputulosta suunnitelma-asiakirjoissa asetettuihin vaatimuksiin ja mahdolliseen mallityöhön. Molempien osapuolten kannalta on erittäin tärkeää, että hankkeen aikana työmaakokouksissa sovituista muutoksista on tehty pöytäkirjoihin molempien osapuolten hyväksymät muutokset.

JUKO OHJEISTOKANSIO

A RAKENNUKSEN YLLÄPITO	B HANKE-SUUNNITTELU	C KORJAUS-SUUNNITTELU	D RAKENTAMIS-VAIHE	E KORJATUN RAKENTEEN YLLÄPITO
A1 Kiinteistönpitostrategiat	B1 Korjaushankkeen osapuolet	C1 Suunnittelun valmistelu	D1 Rakennusvaiheen organisaatio, urakamuodot ja toteutus	E1 Julkisivukorjauksen käyttö ja huolto-ohje
A2 Korjaushanke asunto-osakeyhtiössä	B2 Rakenteet ja korjausmahdollisuudet	C2 Suunnittelun ohjaus	D2 Korjausurakan vastaanotto	
A3 Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje	B3 Korjaustarpeen selvittäminen ja kuntotutkimukset			
	B4 Korjaustavan valinta			
	B5 Rahoitustarkastelut			
	B6 Viranomaisohjaus julkisivukorjaushankkeessa			

KORJAUSTAPAKUVAUKSET

Yleiskuvaukset
Suunnitteluohjeet

ELIKAARIKUSTANNUSLASKENTAOHJELMA JUKO.xls

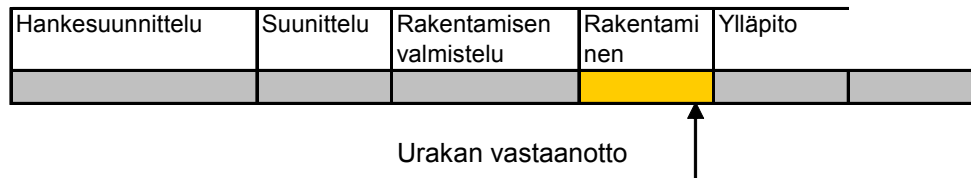
Investointikustannukset
Elinkaarikustannusten vertailu

Sisällysluettelo

1	JULKISIVUKORJAUSURAKAN VASTAANOTTO	3
1.1	KORJAUSURAKAN VASTAANOTTO OSANA HANKEPROSESSIA	3
1.2	URAKAN ITSELLE LUOVUTUS	3
1.3	URAKOITSIJAN VIRHEVASTUU.....	3
1.4	TILAAJAN VASTUU	4
1.5	URAKAN VASTAANOTTAMINEN	4
1.6	TAKUUTARKASTUS.....	5
1.7	URAKOITSIJAN VASTUU TAKUUAJAN JÄLKEEN.....	5
1.8	REKLAMOINTI	5
1.9	ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN	6

1 JULKISIVUKORJAUSURAKAN VASTAANOTTO

1.1 Korjausurakan vastaanotto osana hankeprosessia



Kuva 1 Urakan vastaanottovaihe

Korjausurakan vastaanotto ajoittuu rakentamisvaiheen loppuun (ks. kuva 1). Urakan vastaanottoon liittyvät yksityiskohdat sovitaan urakkaohjelmassa ja urakkasopimuksessa. Pääsääntöisesti noudatetaan yleisissä sopimusehdoissa esitettyjä menettelytapoja. Julkisivukorjauksen kohdalla tärkeitä asioita ovat:

- urakan itselle luovutus
- urakoitsijan virhevastuu
- tilaajan (rakennuttajan) myötävaikutusvelvollisuuksien toteutuminen
- urakan vastaanottaminen (vastaanottotarkastus)
- takuutarkastus
- urakoitsijan vastuu takuuajan jälkeen
- reklamointi sekä
- erimielisyyksien ratkaiseminen

1.2 Urakan itselle luovutus

Urakan itselle luovutuksessa urakoitsija tarkastaa, että urakka on kaikilta osin tehty sopimuksen mukaisesti. Itselle luovutuksessa on siis kysymys vastaanottotarkastuksen esitarkastuksesta, jonka avulla pyritään minimoimaan vastaanottotarkastuksessa mahdollisesti kirjattavat puutteet. Itselle luovutuksen periaatteet ovat urakoitsijakohtaisia ja perustuvat yleensä urakoitsijan omaan laatujärjestelmään. Itselle luovutuksesta ei ole yleisiä säännöksiä urakka-asiakirjoissa.

1.3 Urakoitsijan virhevastuu

Urakoitsijan velvollisuutena on toteuttaa suorituksensa sopimusasiakirjojen ja voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) on määräyksiä urakoitsijan vastuun laajuudesta. Samoin pienurakkasopimuksen sopimusehdoissa on urakoitsijan vastuuta koskevia määräyksiä.

Urakoitsija vastaa siitä, että hanke aloitetaan ja saatetaan loppuun sopimukseen liitetyn aikataulun mukaisesti. Ellei hanketta saada loppuun sopimuksen mukaisessa aikataulussa, on urakoitsija velvollinen maksamaan tilaajalle korvausta viivästyksestä. Sopimuksessa sovitaan yleensä erikseen viivästyssakon suuruus.

1.4 Tilaajan vastuu

Tilaaja vastaa siitä, että urakoitsijalle annetut tiedot ja yhtiön vastuulla olleet suunnitelmat ovat asianmukaiset. Jos urakka toteutetaan virheellisesti sen vuoksi, että puute on ollut tilaajan antamissa tiedoissa, ei urakoitsija ole virheestä vastuussa. Tilaaja vastaa myös urakan viivästymisestä, jos yhtiö laiminlyö toimittaa tarpeelliset tiedot urakan toteuttamista varten. Urakoitsijan on kuitenkin pystyttävä näyttämään, mikä vaikutus tilaajan laiminlyönillä on ollut urakoitsijan menettelyyn ja miten suuri vahinko tästä on aiheutunut.

1.5 Urakan vastaanottaminen

Urakan vastaanottotarkastus pidetään, kun sopimuksen tarkoittama suoritus on valmistunut niin pitkälle, että vastaanottotarkastus on mahdollista tehdä. Vastaanottotarkastusta koskeva pyyntö voi tulla joko urakoitsijalta tai tilaajalta. Pyyntö on tehtävä kirjallisesti ja tarkastus on sen jälkeen aloitettava 14 vuorokauden kuluessa pyynnön tiedoksi saannista. Vastaanottotarkastuksesta laaditaan tarkastuspöytäkirja, johon tehdään merkinnät urakkaan kuuluvien velvollisuuksien suorittamatta jättämisestä. Tarkastuspöytäkirjaan merkitään:

- hyväksytäänkö työn tulos vastaanotettavaksi ja jos ei kokonaisuudessaan hyväksytään, missä laajuudessa työn tulos hyväksytään vastaanotettavaksi
- jos työn tulosta ei hyväksytä vastaanotetuksi, kirjataan mitkä ovat hyväksymättä jättämisen syyt
- urakoitsijan vastattavaksi katsottavat virheet sekä aika, jonka kuluessa ne on korjattava tai poistettava sekä rahamäärä, joka pidetään maksamatta olevasta urakkahinnan osasta siksi aikaa kunnes virheet on korjattu tai poistettu
- virheet, joista voidaan sopia arvonvähennys urakkahinnasta
- virheet, joiden ei katsota aiheuttavan seuraamuksia urakoitsijalle ja syy tähän
- muistutukset, joiden ei katsota vaativan välittömiä toimenpiteitä, vaan ne käsitellään lopullisesti takuutarkastuksessa
- -virheet, joihin perustuvia vaatimuksia ei tarkastuksessa voida täsmentää ja määritellä mihin mennessä ja millä tavalla täsmennykset tehdään
- tarkastuksessa syntyneet mielipide-eroavuudet
- ajankohta, jolloin urakoitsijan ottamat sopimuksen edellyttämät vakuutukset saadaan lakkauttaa
- takuuajankohden alkamis- ja päättymisajankohdat
- määräykset jälkitarkastuksen toimittamisesta sekä siinä tarkastettavista virheistä, jos tällaiseen on tarvetta
- urakoitsijan suorituksen mahdollinen myöhästymisen
- selvitys viranomaisten käsittelemien piirustusten ja sopimuksen edellyttämien muiden luovutusasiakirjojen toimittamisesta tilaajalle sekä
- sopijapuolten toisiinsa kohdistamat muut vaatimukset ja mahdolliset vastineet

Ennen kuin tarkastuspöytäkirjaan voidaan tehdä merkintä virheestä, urakoitsijalle on varattava mahdollisuus antaa siitä lausuntonsa. Urakoitsijan lausunnon sisältö on otettava mukaan pöytäkirjaan. Lähtökohtana pidetään, että molempien sopijaosapuolten on esitettävä vaatimuksensa perusteeltaan yksilöitynä viimeistään vastaanottotarkastuksessa. Ellei näin tehdä, on vaarana, että oikeus vaatimusten tekemiseen on menetetty.

Vastaanottotarkastukseen liittyvä pöytäkirjamalli on esitetty RT-kortiston lomakkeessa RT 16-10733.

1.6 Takuutarkastus

Takuu-aika alkaa yleensä silloin kun urakka vastaanottotarkastuksessa hyväksytään vastaanotetuksi tai jos vastaanottotarkastusta ei pidetä, kun työn tulos otetaan käyttöön. Takuu-aika päättyy, kun takuu-aika on kulunut umpeen. Takuu-ajan pituus on yleensä kaksi vuotta, ellei urakkasopimuksessa toisin sovita.

Tilaaaja ja urakoitsija voivat kumpikin pyytää takuutarkastuksen pitämistä. Takuutarkastusta voidaan pyytää enintään kuukautta ennen vastaanottotarkastuksessa ilmoitettua takuu-ajan päättymispäivää ja viimeistään sanottuna päivänä.

Takuutarkastuksessa kirjataan kaikki havaitut virheet ja sovitaan mahdollisuuksien mukaan korjausaikataulusta. Tilaaajan kannalta on tärkeää, että kaikki virheet tulevat kirjatuiksi, sillä sellaisiin virheisiin, jotka olisi pitänyt havaita viimeistään takuutarkastuksessa, ei pääsääntöisesti voi enää vedota myöhemmin. Takuu-aikana havaitut virheet tulee korjata kohtuullisessa ajassa takuutarkastuksen jälkeen. Urakoitsijan takuu-ajan vastuu voi käytännössä ulottua huomattavasti takuu-aikaa pidemmällekin. On myös mahdollista, että takuu-aikana havaittu virhe voi olla oire samojen virheiden ilmaantumisesta takuu-ajan jälkeen, jolloin urakoitsija voidaan asettaa vastuuseen myös takuu-ajan päättymisen jälkeen.

Jos urakkaan on sisältynyt osakashallinnassa olevissa tiloissa tehtyjä töitä (ikkunoiden uusiminen tai korjaus, parvekekorjaukset), käyttäjille jaetaan ennen takuutarkastusta virheluettelolomakkeet: Virheluettelolomakkeet toimitetaan jokaiseen huoneistoon ja lisäksi asunto-osakeyhtiössä muualla asuville osakkeenomistajille. Jos käyttäjä tai osakkeenomistaja jättää ilmoittamatta takuun piiriin kuuluvasta selvästä viasta tai puutteesta ja sen johdosta jää takuu-aikana korjaamatta, hän saattaa joutua tilaajaan nähden vastuuseen niistä ylimääräisistä kustannuksista, joita vian korjaamisesta aiheutuu.

Takuutarkastukseen liittyvä pöytäkirjamalli on esitetty RT-kortiston lomakkeessa RT 16-10734

1.7 Urakoitsijan vastuu takuu-ajan jälkeen

Takuu-ajan urakoitsijan vastuu virheistä on suppea. Urakoitsija vastaa kuitenkin 10 vuoden ajan kohteen vastaanotosta niistä virheistä tai puutteista, jotka ovat aiheutuneet urakoitsijan törkeästä huolimattomuudesta.

1.8 Reklamointi

Toteutuksessa havaitusta virheestä tai puutteesta tulee reklamoida välittömästi ja todisteellisesti, kun virhe on havaittu. Reklamaatio katkaisee vanhentumisajan, Jos kysymyksessä on virhe, joka ilmenee vasta takuutarkastuksen jälkeen, vastuun vanheneminen katkeaa todisteellisesta reklamoinnista. Reklamointi on tehtävä niin yksilöidysti, että siitä käy tarkasti ilmi, missä vika on. Myös suoritettu korjaus katkaisee vanhenemisen. Korjattuun rakenteeseen tulevasta uudesta virheestä voidaan esittää vaatimus, vaikka rakentamisesta olisi kulunut yli kymmenen vuotta.

Reklamaatio tehdään kirjallisesti. Reklamaatiokirje on suositeltavaa toimittaa kirjattuna kirjeenä, johon merkitään

- vastaanottajan nimi
- viittaus, mitä asiaa reklamaatio koskee
- vaatimukset asian suhteen

- päiväys ja allekirjoitus

1.9 Erimielisyyksien ratkaiseminen

Sopimusasiakirjoissa on maininta siitä, missä alioikeudessa mahdolliset erimielisyydet käsitellään. Käräjöinti on kuitenkin pitkälinen, kallis ja henkisesti uuvuttava prosessi. Erimielisyyksien syntyminen voidaan ehkäistä ennakolta selkeillä pelisäännöillä ja ammattitaitoista rakennuttamista ja urakoitsijoita käyttämällä. Käräjäoikeus käydään pääsääntöisesti vastaajan kotipaikan alioikeudessa. Oikeudenkäynnissä on tärkeää, että vastaaja kykenee näyttämään kantansa toteen. Oikeudenkäyntikulut ovat suuret. Pääsääntöisesti hävinnyt osapuoli maksaa voittaneen puolen oikeudenkäyntikulut kokonaisuudessaan. On huomattava, että kiinteistövakuutuksen oikeusturvavakuutusta ei voida soveltaa rakentamisriitoihin.

Kuluttajavalituslautakuntaa ei julkisivukorjausurakkaa koskevissa erimielisyyksissä voida käyttää, koska lautakunta nimensä mukaisesti ottaa käsiteltäväkseen vain yksityistä kuluttajaa koskevia asioita.

Välimiesmenettelyn käytöstä sovitaan yleensä jo urakkasopimuksessa. Välimiesoikeuden nimeäminen tapahtuu osapuolten toimesta eikä siihen ole yleisiä ohjeita. Välimiehiä voi olla yksi tai useampia. Välimiesmenettely on nopea tapa ratkaista erimielisyyksiä ja sen päätös on lopullinen. Välimieheksi voidaan lisäksi nimetä rakennusalan ammattikokemusta omaavia henkilöitä, joiden asiantuntemus riidan sisällön suhteen voi olla parempi kuin käräjäoikeudella. Välimiesoikeuden kustannukset jäävät pääsääntöisesti hävinneen osapuolen maksettaviksi. Kustannuksia voidaan kuitenkin myös joutua sovitteluun. Välimiesmenettelyn käyttö on harvinaista, koska usein kustannukset muodostuvat hyvin korkeiksi.