

Sisällysluettelo

1 RAKENTAMINEN OSANA YHTEISKUNTA	7
1.1 Rakentamisen merkitys kansantaloudessa.....	7
1.2 Rakentamisen tarkoitus.....	8
2 RAKENTAMISHANKE	10
2.1 Hankkeen vaiheet.....	10
2.2 Rakentamishankkeen osapuolet.....	12
2.3 Rakennuttamisen sisältö.....	15
3 TARVESELVITYS	17
3.1 Lähtökohdat.....	17
3.2 Talonrakentamishankkeen tarveselvityksen tehtävät.....	17
4 HANKESUUNNITTELU	21
4.1 Lähtökohdat.....	21
4.2 Hankesuunnittelun tehtävät.....	21
5 RAKENTAMISPROJEKTIN TOTEUTTAMINEN	25
5.1 Projektinjohtaminen.....	25
5.2 Projektin osittelu.....	28
5.3 Rakennuttamisen riskienhallinta.....	29
5.4 Toteutusmuodot ja niiden valinta.....	32
Toteutusmuodon ominaisuudet.....	32
Suunnitelmien ja tuotannon hankinta.....	34
Pääurakkamuodot.....	35
Projektinjohtomuodot.....	36
Suunnittele ja rakenna (SR) -muodot.....	39
Muut toteutusmuodot.....	40
6 RAKENNUSSUUNNITTELU	43
6.1 Suunnitteluttaminen.....	43
Suunnittelumuodot.....	46
Pääsuunnittelija.....	47
Suunnittelijoiden valintamenettelyt.....	47
Suunnitteluveloitukset.....	49
Tehtäväluettelot.....	50
Suunnittelusopimukset.....	51
6.2 Talonrakentamishankkeen suunnittelun vaiheet.....	52
6.3 Suunnitelmien kustannusohjaus.....	55

7 RAKENTAMISEN VALMISTELU	58
7.1 Urakkamuodot	58
Yleistä	58
Maksuperuste	58
Tarjousten hankintatapa	60
Suunnitelma-asiakirjojen valmius	61
7.2 Urakkakilpailu	62
7.3 Tarjouspyyntö ja sen merkitys	65
Tarjouspyyntöasiakirjat	65
7.4 Tarjouksen antaminen	76
7.5 Urakoitsijan valinta	77
7.6 Urakkasopimus	78
Sopimuksen syntyminen	78
Urakka-asiakirjat	79
8 RAKENTAMISVAIHE	82
8.1 Rakentamisen valvonta	82
Tilaaajan valvonta	82
Viranomaisvalvonta	84
8.2 Tilaaajan velvollisuudet	85
Maksuvelvollisuus	85
Tiedonantovelvollisuus	85
Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuus	87
8.3 Urakoitsijan velvollisuudet	89
Pääsuoritusvelvollisuus	89
Sivovelvollisuudet	90
Työmaapalvelujen tuottaminen	91
Työmaan johtovelvollisuus	92
Selonottovelvollisuus	93
8.4 Urakoitsijan vastuut	94
Vastuu työaikana	94
Vastuu takuuajana	96
Vastuu takuuajan jälkeen	97
8.5 Reklamaatiovelvollisuus	99
8.6 Lisä- ja muutostyöt	100
8.7 Urakka-aika	101
Työaikataulu	101
Viivästyminen	103
Urakka-ajan muutokset	103

8.8	Yhteistyö rakentamisen aikana.	104
	Yhteistyöperiaatteet.	104
	Kokoukset.	105
	Suunnitelmakatselmukset.	106
	Muut katselmukset.	107
	Tarkastukset.	108
8.9	Erimielisyydet.	109
	Erimielisyyksien lähestymistapa ja käsittelytasot.	109
	Riitaisuuksien ratkaiseminen.	110
8.10	Sopimuksen purkaminen.	111
	Tilaaajan purkuperusteet.	111
	Urakoitsijan purkuperusteet.	112
9	VASTAANOTTO.	114
9.1	Yleisperiaatteet.	114
	Kohde ja osapuolet.	114
	Vastaanoton pyytäminen.	114
	Vastaanottotarkastus.	115
	Vastaanottopöytäkirja.	116
	Jälkitarkastus.	118
9.2	Taloudellinen loppuselvitys.	118
10	KIINTEISTÖN KÄYTTÖ.	119
10.1	Käyttöönotto.	119
10.2	Kiinteistönpito.	120
10.3	Kiinteistöjohtaminen.	123
10.4	Kiinteistöjohtamisen osapuolet.	125
	Lähteet.	126