

RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJA RS-KOhteissa

Ohjekortissa käsitellään Asuntokauppalain 2. luvun 22 §:ssä tarkoitetun rakennustyön tarkkailijan valintaa, asemaa ja tehtäviä. Osakkeenostajien valitseman rakennustyön tarkkailijan keskeisenä tehtävänä on seurata, että rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti sekä tiedottaa osakkeenostajia tekemistään havainnoista. Ohjekortti on hyödyllinen osakkeenostajille, urakoitsijoille ja rakennustyön tarkkailijan tehtäviä tekeville.

SISÄLLYSLUETTELO

1 JOHDANTO

2 KÄSITTEITÄ

3 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN TEHTÄVÄN SÄÄDÖSPERUSTA

4 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN ROOLI JA ASEMA

4.1 Rakennustyön tarkkailijan riippumattomuus

4.2 Rakennustyön tarkkailijan rooli

4.3 Rakennustyön tarkkailijan oikeudet ja velvollisuudet

5 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN PÄTEVYYS

6 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN VALINTA, TEHTÄVÄN KESTO JA PALKKIO

7 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN TEHTÄVÄT

7.1 Yleiset tehtävät

7.2 Rakentamisen ajallinen tarkkailu

7.3 Teknisen toteutuksen ja laadun tarkkailu

7.4 Rakentamisen dokumentointi

7.5 Käyttöönotto ja ostajien muuttotarkastus

KIRJALLISUUTTA

1 JOHDANTO

Tämä ohjekortti sisältää keskeisimmät rakennustyön tarkkailijan tehtävät ja on tarkoitettu rakennustyön tarkkailijan tehtävän sisällön ja laajuuden määrittelyyn. Ohjekortti ohjaa osakkeenostajia ja tarkkailijaa sopimaan rakennustyön tarkkailijan tehtävistä. Ohjekorttia voidaan käyttää apuna laadittaessa rakennustyön tarkkailijan kanssa toimeksiantosopimusta. Tehtävien suorittamisesta on hyvä sopia kunkin hankkeen tavoitteiden ja tilanteen mukaisesti.

2 KÄSITTEITÄ

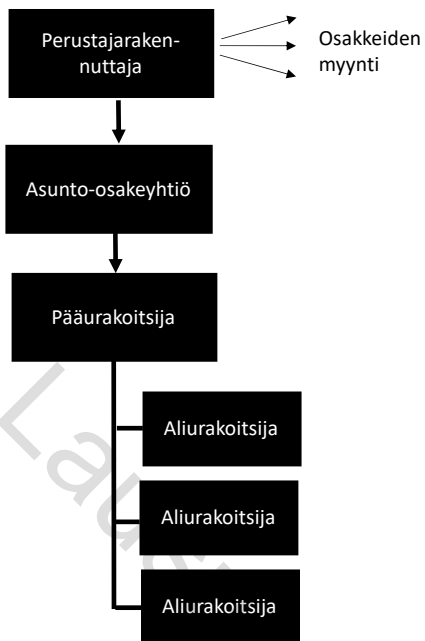
RS-kohteella tarkoitetaan asuinrakennusta, jonka asuntojen myynti aloitetaan jo rakentamisvaiheen aikana ja jossa on osakkeenostajien ja asunto-osakeyhtiön hyväksi asetettu asuntokauppalain 2. luvun vaatimat turvajärjestelmät.

Asunto-osakkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa.

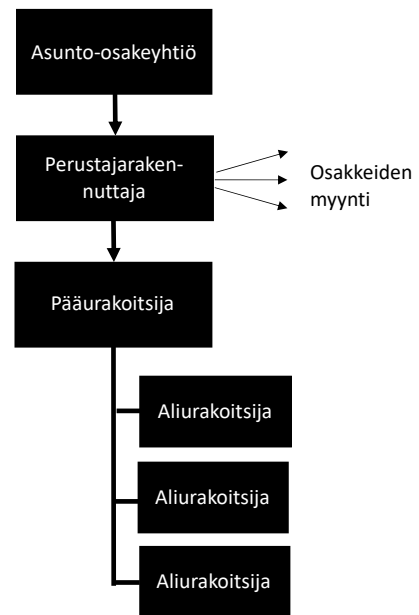
Perustajaosakkaalla tarkoitetaan henkilöä, yhteisöä tai säätiötä, joka merkitsee tai muuten omistaa yhden tai useamman asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana. Perustajaosakas huolehtii yleensä kiinteistön hankinnasta, yhtiön perustamisesta, rakentamisvaiheen hallinnosta, rakentamista koskevien sopimusten tekemisestä, rahoituksen järjestämisestä sekä asuntojen markkinoinnin ja myynnin järjestämisestä siltä osin kuin asunnot eivät jää perustajaosakkaan omistukseen. Perustajaosakas voi olla perustajarakennuttaja tai perustajaurakoitsija.

Rakentamisvaiheella tarkoitetaan asuntokauppalaisa ajanjaksoa, joka edeltää asuntoyhteisön uuden tai uudisrakentamiseen verrattavalla tavalla korjausrakennetun rakennuksen taikka yhteisölle myöhemmin lisää rakennettavien uusien asuinhuoneistojen valmistumista. Rakentamisvaihe päättyy, kun rakennusvalvontaviranomainen on hyväksynyt yhteisön rakennuksen tai rakennukset kokonaisuudessaan käyttöön otettaviksi ja yhteisölle on hallinnonluovutuskokouksessa valittu uusi hallitus.

Perustajarakennuttamisessa asunto-osakeyhtiön perustanut yritys (perustajarakennuttaja) antaa rakennustyön asunto-osakeyhtiön nimissä rakennusurakkana ulkopuoliselle urakoitsijalle (kts. kuva alla, vaihtoehto a). Tällöin rakennettava asunto-osakeyhtiö ja urakoitsijana toimiva rakennusliike eivät ole rakentamisvaiheen aikana saman tahon määräysvallassa. Perustajarakennuttamisessa on myös mahdollista, että urakkasopimuksen osapuolina ovat asunto-osakeyhtiön lukuun rakennuttajana toimiva perustajaosakas ja rakennusliike (kts. kuva alla, vaihtoehto b). Asunto-osakeyhtiö ei siten välttämättä ole urakkasopimuksen osapuolena.

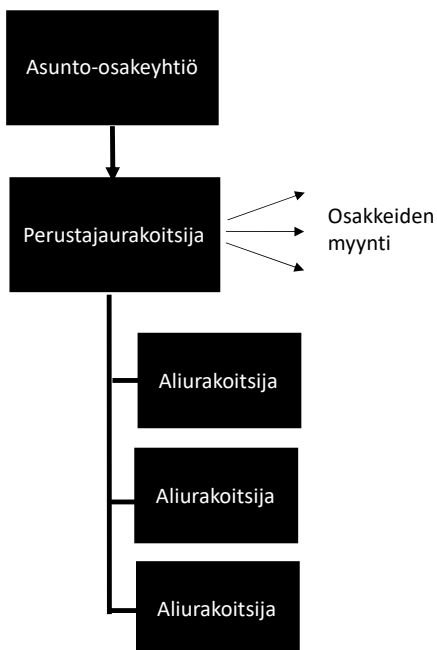


Vaihtoehto a, jossa asunto-osakeyhtiö tekee urakkasopimuksen perustajarakennuttajasta riippumattoman urakoitsijan kanssa



Vaihtoehto b, jossa perustajarakennuttaja tekee urakkasopimuksen pääurakoitsijan kanssa

Perustajaurakoinnissa asunto-osakeyhtiön perustanut rakennusliike (perustajaurakoitsija) suorittaa itse myös rakennustyön. Siten kyseinen rakennusliike toimii urakoitsijana samalla, kun rakennusliikkeen edustajilla on perustajaosakkuuden tuoma määräysvalta asunto-osakeyhtiössä. Perustajaurakoitsija ja asunto-osakeyhtiö ovat rakentamisvaiheen aikana saman tahon määräysvallassa.



Kuluttajalla tarkoitetaan henkilöä, joka hankkii asunto-osakkeen tai muu asuntokappalain tarkoittaman yhteisöosuuden pääasiassa muuta kuin elinkeinotoimintaa varten.

Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje on kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, joka sisältää perustietojen lisäksi rakennuksen käyttötarkoitus ja rakennuksen ominaisuudet sekä rakennuksen ja sen rakennusosien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen asianmukaista käyttöä ja kunnossapitovelvollisuudesta huolehtimista varten. Rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeesta käytetään myös huoltokirja -nimitystä.

3 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN TEHTÄVÄN SÄÄDÖSPERUSTA

Rakennustyön tarkkailijasta säädetään asuntokauppalain 2. luvun 22 §:ssä, jonka mukaan osakkeenostajilla on osakkeenostajien kokouksessa oikeus valita rakennustyön tarkkailija. Tarkkailijan tehtävänä on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Osakkeenostajien kokouksesta säädetään asuntokauppalain 2. luvun 20 §:ssä, jonka mukaan osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäosasta yhtiön asuinhuoneistoja on tehty luovutus sopimukset.

Asuntokauppalain 2. luvun 22 §:n mukaan tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun, ja hänen palkkiostaan sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta. Tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä ammattipätevyys eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Tarkkailijalla on oikeus saada osakeyhtiöltä ja perustajaosakkaalta sellaiset tiedot, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi sekä päästä rakennuskohteeseen.

Rakennustyön tarkkailijan hyödyntäminen antaa osakkeenostajille mahdollisuuden saada työmaalle rakennusaikana pätevän henkilön seuraamaan ja dokumentoimaan toteutusta. Osakkeenostajilla on nimenomaisesti oikeus muttei velvollisuutta valita rakennustyön tarkkailija. Siitä huolimatta onko rakennustyön tarkkailija valittu tai ei, perustajaosakas on vastuussa rakennushankkeen asianmukaisesta toteuttamisesta.

4 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN ROOLI JA ASEMA

Rakennustyön tarkkailijan keskeinen tehtävä on turvata osakkeenostajien etu siitä, että rakentaminen ei poikkea suunnitellusta, rakennushanke on toteutettu hyvää rakennustapaa noudattaen, materiaalit ovat sopimuksen mukaisia ja työmaa etenee aikataulussa. Rakennustyötä tekevä urakoitsija vastaa itsenäisesti oman sopimuksensa täyttämistä, eivätkä rakennustyön tarkkailijan tekemät ehdotukset

sido urakoitsijaa. Rakennustyön tarkkailija ei myöskään voi tehdä yhtiötä tai osakkeenostajia sitovia ratkaisuja, eikä hänen toimintansa muutoinkaan vaikuta asunto-osakeyhtiön ja osakkeenostajien oikeudelliseen asemaan suhteessa urakoitsijaan tai perustajaosakkaaseen. Perustajaosakkaalla on vastuu kokonaisuudesta osakkeenostajille eikä perustajaosakkaalla ole mahdollisuutta mahdollisessa asunnon virhettä koskevassa riitatilanteessa vedota siihen, että rakennustyön tarkkailija on rakennustyön ollessa meneillään hyväksynyt kyseisen seikan tai ei ole esittänyt minkäänlaisia huomautuksia ko. asiasta.

4.1 Rakennustyön tarkkailijan riippumattomuus

Rakennustyön tarkkailija ei saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyötä tekevään urakoitsijaan tai perustajaosakkaaseen. Riippumattomuudella pyritään turvaamaan se, että tarkkailijan avulla osakkeenostajat saavat objektiivista ja puolueetonta tietoa rakennustyön etenemisestä. Riippuvuussuhde on olemassa esimerkiksi silloin, kun rakennustyön tarkkailijaksi on valittu henkilö, joka on rakennuskohteen pääurakoitsijan tai jonkin aliurakoitsijan taikka kyseisten urakoitsijoiden valvonnassa olevan tahon palveluksessa tai jos hänellä on merkittäviä liikesuhteita kyseisiin urakoitsijoihin. Esimerkiksi riippuvuussuhde voi syntyä, jos hän toimii valvojana, rakennuttajakonsulttina tai muissa asiantuntijatehtävissä urakoitsijan lukuun toisissa kohteissa. Riippuvuussuhteen arviointi on tapauskohtaista. Jos tällainen puolueettomuutta tai osakkeenostajien tasapuolista kohtelua vaarantava seikka on tiedossa, on se syytä kertoa ostajille ennen rakennustyön tarkkailijan valintaa.

4.2 Rakennustyön tarkkailijan rooli

Rakennustyön tarkkailijan tehtävänä on tarkkailla työn laatua ja työtapoja, materiaalien käyttöä sekä rakentamisen aikataulussa pysymistä. Rakennustyön tarkkailijan ensisijainen rooli on toimia osakkeenostajien edunvalvojana ja tarkkailijan käytöllä tavoitellaan tehokasta tiedonvälittymistä osakkeenostajien ja työmaan välillä. Rakennustyön tarkkailija voi neuvotella urakoitsijan tai tämän edustajan kanssa ja tehdä tarpeelliseksi katsomansa huomautukset ja ehdotukset. Parhaimmassa tapauksessa rakennustyön tarkkailija huomaa rakennusvirheet, ja keskusteltuaan perustajaosakkaan ja urakoitsijan kanssa päästään tilanteeseen, jossa virheet saadaan korjattua etukäteen ennen rakennuksen valmistumista. Siten työmaalla olisi hyvä määrittää miten tarkkailijan tekemät huomautukset kirjataan sekä miten kirjataan ne toimenpiteet, joihin tarkkailijan tekemien huomautusten johdosta on ryhdytty.

Koska rakennustyön tarkkailijalla ei ole suoranaista määräysvaltaa urakoitsijaan tai perustajaosakkaaseen nähden tai mahdollisuutta tehdä yhtiötä ja osakkeenostajia sitovia sopimuksia, on rakennustyön tarkkailijan tärkein vaikutuskeino osakkeenostajille suunnattu tiedottaminen. Siten tarvittaessa rakennustyön tarkkailijan tulisi selostaa havaintojaan osakkeenostajille esimerkiksi kirjallisesti tai kutsumalla osakkeenostajat koolle. Tiedottamisen mahdollistamiseksi

osakkeenostajien tulee nimetä henkilö, jolle tarkkailija toimittaa laatimansa raportit. Osakkeenostajien nimeämä henkilö välittää raportit edelleen sovitulla tavoin tiedossaan oleville ostajille. Osakkeenostajien tehtäväksi jää päättää, mihin toimenpiteisiin he ryhtyvät rakennustyön tarkkailijan antamien tietojen perusteella.

4.3 Rakennustyön tarkkailijan oikeudet ja velvollisuudet

Tehtävänsä hoitamista varten rakennustyön tarkkailijalla on oikeus saada urakoitsijalta ja perustajaosakkaalta kaikki tiedot, jotka tehtävän suorittamiseen tarvitaan. Lähtökohtaisesti rakennustyön tarkkailijan käyttöön on luovutettava urakkasopimus kaikkine rakentamistyötä koskevine liitteineen sekä rakennustyöhön liittyvät suunnitelmat. Perustajaosakkaan, urakoitsijan ja tarkkailijan on sovittava miten tiedot luovutetaan ja miten niitä säilytetään. Rakennustyön tarkkailijalle on myös annettava pääsy rakennustyömaalle työaikana, jotta rakennustyön tarkkailija voi suorittaa tehtävänsä. Urakoitsijan ja rakennustyön tarkkailijan on sovittava, kenen kanssa tarkkailijan on asioitava työmaalla. Rakennustyön tarkkailija on noudatettava työmaan turvallisuuteen, kulkulupiin ja kulunseurantaan liittyviä urakoitsijan määräyksiä. Tarkkailijan tulee käsitellä kaikki saamansa materiaalin luottamuksellisesti eikä niitä saa luovuttaa ulkopuolisille henkilöille.

5 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN PÄTEVYYS

Rakennustyön tarkkailijalla edellytetään olevan tehtävän vaatima ammattipätevyys. Tämän yksityiskohtaisempaa ammatillista kelpoisuusvaatimusta ei ole asuntokauppalakiin kirjattu, koska rakennuskohteiden koko ja olosuhteet vaihtelevat huomattavasti. Suosituksena on kuitenkin, että tarkkailijalla on riittävä rakennusalan koulutus kohteen laajuus ja vaativuus huomioiden, jotta hän kykenee kiinnittämään huomionsa keskeisiin ostajan etua uhkaaviin tekijöihin ja ymmärtää työmaan irralliset tapahtumat mielekkäänä kokonaisuutena ja pystyy ennakoimaan tulevaa. Rakennustyön tarkkailijalla tulisi olla myös LVISA-asioiden (lämpö, vesi, ilmastointi, sähkö, automaatio) asioiden asiantuntemusta. Viime kädessä osakkaanostajien kokous päättää tarkkailijan riittävän pätevyyden.

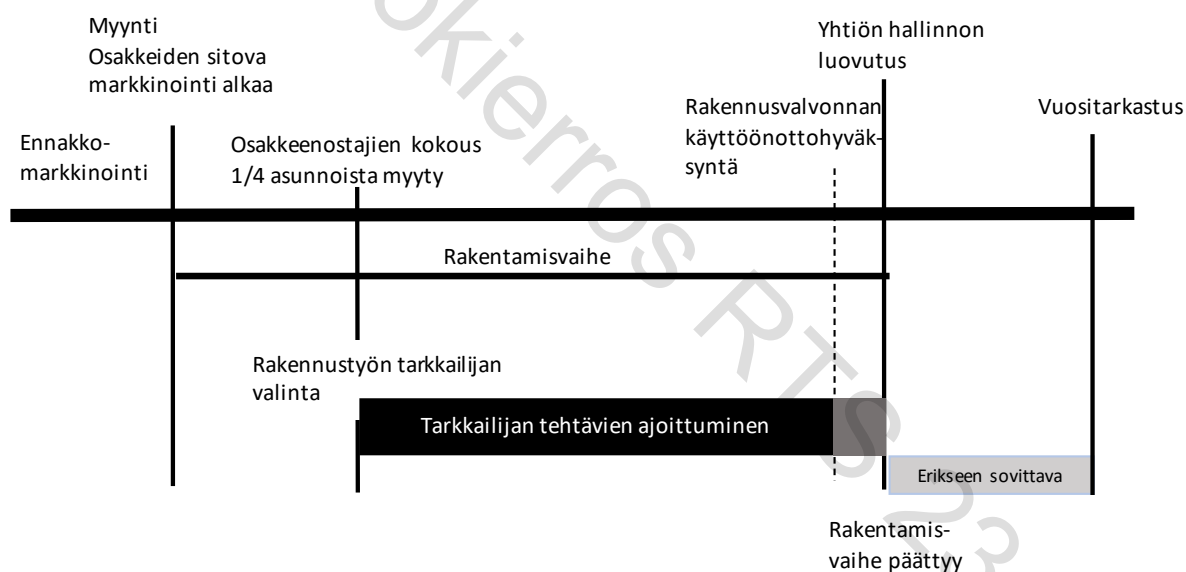
6 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN VALINTA, TEHTÄVÄN KESTO JA PALKKIO

Päätös rakennustyön tarkkailijan valinnasta tehdään osakkeenostajien kokouksessa, jonka perustajaosakkaan on kutsuttava koolle viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asuinhuoneistoja on tehty luovutussopimukset. Kokouksen pitäminen on pakollista. Kutsu on lähetettävä kullekin osakkeenostajalle lähetetyllä kirjatulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti. Kutsussa on nimenomaisesti mainittava osakkeenostajien oikeus valita rakennustyön tarkkailija sekä muut kokouksessa käsiteltävät asiat. Kutsu on myös lähetettävä tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Kun perustajaosakas myy

asunto-osakkeen rakentamisvaiheen aikana, oikeudesta valita rakennustyön tarkkailija osakkeenostajien kokouksessa on mainittava myös kauppasopimuksessa.

Tarkkailijan valinta voidaan tehdä jo osakkeenostajien kokouksessa, jos tarkkailija-tehtäviä koskevat tarjoukset on saatu ennen kokousta. Jos tarjouksia ei ole vielä pyydetty ennen kokousta, niin kokouksessa tehdään tarvittavat päätökset osakkeenostajien edustajista sekä määritetään heidän valtuudet hoitaa käytännön toimet tarkkailijasopimukseen liittyen sekä annetaan tarvittavat ohjeet sopimuksen sisällön määrittämiselle kuten tarkkailijan palkkion enimmäismäärä ja tarkkailijan tehtävien sisältö.

Rakennustyön tarkkailijan toimikausi kestää asuntokauppalain tarkoittaman rakentamisvaiheen loppuun. Tarkkailijan työmaakäynnit loppuvat käytännössä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksytyä rakennus käyttöönotettavaksi. Hallinnon luovutuskokouksessa on tarkkailijan esitettävä raportti rakennustyöstä ja sen sujuvuudesta. Jos osakkeenostajan katsovat rakennustyön tarkkailijan tehtävien jatkamisen tarpeelliseksi myös rakentamisvaiheen päättymisen jälkeen, asiasta voidaan päättää asunto-osakeyhtiölain mukaisesti.



Kuva 1. Rakennustyön tarkkailijan tehtävien ajoittuminen

Rakennustyön tarkkailijan palkkio ja muut hänen työstä aiheutuvat kulut kuten matkakustannukset saadaan lisätä asunto-osakeyhtiön kuluihin, vaikka niitä ei olisikaan huomioitu yhtiön taloussuunnitelmassa. Asunto-osakeyhtiön kuluna palkkio tulee myöhemmin osakkaiden maksettavaksi. Maksu kohdistetaan vastikeperusteella kaikkiin osakkaisiin, vaikka kaikki eivät olisi olleetkaan valitsemassa rakennustyön tarkkailijaa. Tämä olisi suotavaa tuoda selkeästi esille osakkeenostajien kokouksessa. Palkkion maksamiseen liittyvistä järjestelyistä ja aikataulusta on sovittava asunto-osakeyhtiön rakennusaikaisen hallituksen ja rakennustyön tarkkailijan välisessä tarkkailijasopimuksessa. Suosituksena on, että

tarkkailijan tehtävää koskevassa tarjouspyynnössä määritetään palkkion maksamiseen liittyvät järjestelyt. Järjestelyyn liittyvinä vaihtoehtoina ovat käytännössä: maksetaanko palkkio kokonaan tai osittain tehtävien suoritusaikana vai vasta hallinnon luovutuksen jälkeen. Olisi hyvä, että tarkkailijan palkkion maksamiseen liittyvistä järjestelyistä pystyttäisiin sopimaan osakkeenostajien ja perustajaosakkaan kanssa viimeistään osakkeenostajien kokouksessa, jos palkkiosuorituksia halutaan maksaa tarkkailutehtävien suoritusaikana.

7 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN TEHTÄVÄT

Rakennustyön tarkkailijan tarkoituksena on osakkeenostajien edun turvaaminen rakentamisvaiheen aikana. Rakennustyön tarkkailijan on pyrittävä mahdollisimman kattavaan ja ennakoivaan toimintaan osakkeenostajien edun varmistamiseksi.

Rakennustyön tarkkailijan tehtävään kuuluvat työmaan tarkkailukäynnit, rakennustyön edistymisen seuranta sekä toteutuksen vertaaminen hankkeen suunnitelmiin ja rakentamista koskeviin määräyksiin. Tarkkailutyössään tekemänsä havainnot rakennustyön tarkkailijan raportoi kirjallisesti työmaan työnjohdolle sekä osakkeenostajille. Rakennustyön tarkkailijan on pidettävä osakkeenostajat sovitulla tavalla tietoisena työmaan edistymisestä ja muista merkityksellisistä tapahtumista. Rakennustyön tarkkailija voi tarvittaessa ja erikseen urakoitsijan kanssa sovittaessa, osallistua myös työmaalla pidettäviin kokouksiin. Rakennustyön tarkkailijan tehtävänä on seurata rakentamisaikataulun toteutumista, työtapojen ja käytettyjen materiaalien asianmukaisuutta sekä sitä, että rakennushanke valmistuu kokonaisuudessaan suunnitellussa aikataulussa.

Rakennustyön tarkkailijan on perehdyttävä hyvin urakka-asiakirjoihin ja suunnitelmiin, jotta hänellä on selvä käsitys halutusta työn lopputuloksesta. Rakennustyön tarkkailijan on suunniteltava työnsä tehokkaaksi ja taloudelliseksi. Rakennustyön tarkkailija on ilmoitettava havainnoistaan kirjallisesti perustajaosakkaalle ja urakoitsijalle, jotta mahdolliset virheet saadaan minimoitua ja ennalta ehkäistyä sekä on tiedotettava havainnoistaan osakkeenostajille säännöllisesti

7.1 Yleiset tehtävät

Yleisten tehtävien avulla rakennustyön tarkkailijaksi valittu selvittää tehtävän laajuuden sekä osallistuu toimeksiantoon liittyvien tehtävien suorittamisen suunnitteluun. Suosituksena on, että tarkkailijan on laadittava tarkkailusuunnitelma, jonka mukaisesti hän aikoo suorittaa tarkkailutehtävänsä. Yleiset tehtävät sisältävät myös yhteydenpitoon liittyvät tehtävät eri tahojen kanssa.

Rakennustyön tarkkailijan on:

1. Perehdyttävä urakkasopimusasiakirjoihin ja suunnitelmiin ennen tarkkailutyön aloittamista sekä työn aikana.
2. Hankittava perustajaosakkaalta ja urakoitsijalta työn edistymisen seuraamiseen tarvittavat tiedot kuten myyntimateriaalien tekniset tiedot (myyntiesite ja rakennustapaselostus) sekä rakentamisaikataulu ja toteutussuunnitelmat. Tarkkailijan tulee saada myös tieto suunnitelmien työnaikaisista muutoksista. Jos kohteessa on käytössä projektipankki, on suositeltavaa, että tarkkailijalle annetaan pääsy pankissa oleviin toteutussuunnitelmiin.
3. Osallistuttava erikseen sovittaessa työmaakokouksiin sekä viranomaistarkastuksiin ja -katselmuksiin
4. Seurattava työmaapäiväkirjan sekä tarkastusasiakirjan merkintöjä, joihin hänellä on lukuoikeus
5. Raportoitava työmaalla tehdyistä havainnoistaan sovitulla tavalla osakkeenostajien yhteyshenkilöille

7.2 Rakentamisen ajallinen tarkkailu

Rakennustyön tarkkailijan tulee seurata rakennustöiden ajallista toteutusta sekä saattaa osakkeenostajien tietoon eteneekö rakentaminen suunnitellun aikataulun mukaisesti. Aikataulun tarkkailun tarkoituksena on varmistaa, että rakennus valmistuu sovittuna aikana, jolloin ylimääräisiltä kustannuksilta vältytään ja osakkeenostajat varmistuvat muuttoajankohdasta. Ajallinen tarkkailu voi sisältää myös eri työvaiheiden seurantaan siten, että työsuoritukset tulevat tehdyksi oikea aikaisesti. Jos rakennustyön tarkkailija huomaa rakennushankkeen aikataulussa viivästyksiä, tulee hänen keskustella perustajaosakkaan ja urakoitsijan kanssa tilanteesta, ja tiedottaa tarvittaessa myös osakkeenostajia.

Rakennustyön tarkkailijan on:

1. Tarkkailtava sovitun aikataulun toteutumista. Arvioitava yhdessä perustajaosakkaan ja urakoitsijan kanssa mahdolliset aikataulupoikkeamat ja niiden vaikutukset osakkeenostajien asemaan.
2. Tarkkailtava, että työn suorituksessa huomioidaan sään ja luonnonolosuhteiden aiheuttamat haitat sekä rakenteiden kosteuden vaatima kuivumisaika.
3. Varmistettava, että ostajien ennakkotarkastuksille (muuttotarkastuksille) on aikataulussa varattu riittävästi aikaa.

7.3 Teknisen toteutuksen ja laadun tarkkailu

Rakennusteknisen laadun tarkkailulla osaltaan varmistetaan, että rakentaminen suoritetaan sopimuksen ja suunnitelmien mukaisesti noudattaen hyvää

rakennustapaa. Rakennusteknisen laadun tarkkailussa rakennustyön tarkkailijalta vaaditaan monipuolista teknistä osaamista, jotta hän pystyy kiinnittämään huomiota esimerkiksi käytettyjen materiaalien laatuun, materiaalien säilytykseen työmaalla, valittuihin tai käytettyihin työtekniisiin ratkaisuihin ja töiden oikea-aikaiseen toteutukseen.

Rakennustyön tarkkailijan on:

1. Tarkkailtava, että työsuoritukset, työmenetelmät ja työolosuhteet ovat sellaiset, että työn tulos vastaa teknisesti ja laadullisesti hyvää rakennustapaa ja suunnitelmia.
2. Osallistuttava erikseen sovittaessa työmallien ja malliasennusten tarkastukseen
3. Todettava käytettävien materiaalien suunnitelmanmukaisuus ja tarkkailtava, että materiaalit on varastoitu ja suojattu asianmukaisesti.
4. Huomautettava urakoitsijaa, jos havaitsee virheellisiä materiaaleja tai työtapoja. Jos tarkkailuraporteissa on esitetty materiaaleja tai työtapoja koskevia huomautuksia, niin korjatut huomautuksenaiheet on myös mainittava tarkkailuraporteissa.
5. Tarkkailtava, että rakentamisen aikaisten suojaukset muassa sää- ja pölysuojaus sekä pintojen suojaus ovat asianmukaiset.
6. Seurattava eri työvaiheiden tarkoituksenmukaista suoritusjärjestystä.

7.4 Rakentamisen dokumentointi

Rakennushanke käsittää paljon erilaisia rakentamiseen liittyviä dokumentteja, joita tehdään työmaan edetessä. Dokumentoinnin tarkoituksena on asioiden kirjaaminen ja tallentaminen myöhempää käyttöä varten. Huolellisella dokumentaatiolla on merkittävä vaikutus niin rakennushankkeen läpivientiin kuin asumisen aikaisen huollon ja kunnossapidon kannalta. Kattavat valokuvat yhdistettynä havainnoista koostettuun rakennustyön tarkkailijan raporttiin auttavat esimerkiksi vuosikorjauksissa sekä myöhemmissä peruskorjaushankkeissa.

Rakennustyön tarkkailijan on:

1. Tarkkailtava, että urakoitsijat dokumentoivat olennaiset tiedot, materiaalit ja tapahtumat.
2. Tarkkailtava, että urakoitsijat tekevät heille urakkasopimukseen kuuluvan teknisen laadunvalvonnan ja muun omavalvonnan dokumentoinnin.
3. Arvioitava myyntiesitteen, rakennustapaselostuksen, rakentamisaikataulun sekä toteutussuunnitelmien-mukaisten suoritusten poikkeamisten vaikutukset yhteistyössä muiden osapuolten kanssa sekä raportoitava osakkeenostajille.

4. Tarkkailtava, että rakennusta koskeva tekninen luovutusaineisto on laadittu ja ajan tasalla sekä asukaskansio tarvittavine huoneistokohtaisine käyttö- ja huolto-ohjeineen sekä rakennuksen käyttö- ja huolto-ohjeet (huoltokirja) on tehty
5. Dokumentoitava tarkastuskäynnit valokuvallisoin käyntiraporttein ja tiedotettava osakkeenostajia sovitusti.
6. Arkistoitava tarkkailutehtäviin liittyvät pöytäkirjat ja asiapaperit.

7.5 Käyttöönotto ja ostajien muuttotarkastus

Rakennustyön tarkkailijan on osallistuttava yhtiön hallinnon luovutuskokoukseen sekä annettava kirjallinen lausunto rakennustyön teknisen toteutumisen sopimuksenmukaisuudesta.

Lisäksi voidaan sopia, että tarkkailijan on

1. Osallistuttava viranomaisten suorittamiin tarkastuksiin ja katselmuksiin
2. Osallistuttava asukkaiden muuttotarkastukseen ja tarkkailtava puutelistojen asiallisuutta
3. Tiedotettava osakkeenostajia käyttöönottoon liittyvistä teknisistä toimenpiteistä.
4. Varmistettava, että virhe- ja puuteluettelossa mainitut virheet ja puutteet on poistettu
5. Varmistettava, että tarvittavat jälkitarkastukset pidetään

Kirjallisuutta

Asuntokauppalaki 843/1994

Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi (HE 14/1994)

Hallituksen esitys asuntokauppalain ja eräiden siihen liittyvien lakien muuttamisesta (HE 21/2005)