

# Sisällysluettelo

<b>1 RAKENTAMINEN OSANA YHTEISKUNTAA</b> .....	<b>7</b>
1.1 Rakentamisen merkitys kansantaloudessa .....	7
1.2 Rakentamisen tarkoitus .....	8
<b>2 RAKENNUSHANKE</b> .....	<b>10</b>
2.1 Hankkeen vaiheet.....	10
2.2 Rakennushankkeen osapuolet .....	12
2.3 Rakennuttamisen sisältö .....	15
<b>3 TARVESELVITYS</b> .....	<b>17</b>
3.1 Lähtökohdat .....	17
3.2 Talonrakennushankkeen tarveselvityksen tehtävät.....	17
<b>4 HANKESUUNNITTELU</b> .....	<b>21</b>
4.1 Lähtökohdat .....	21
4.2 Hankesuunnittelun tehtävät .....	21
<b>5 RAKENNUSPROJEKTIN TOTEUTTAMINEN</b> .....	<b>25</b>
5.1 Projektijohtaminen.....	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 .....	36
Projektinjohtomuodot.....	37
Suunnittele ja rakenna (SR) -muodot.....	39
Muut toteutusmuodot.....	41
<b>6 RAKENNUSSUUNNITTELU</b> .....	<b>43</b>
6.1 Suunnitteluttaminen.....	43
Suunnittelumuodot .....	46
Pääsuunnittelija .....	47
Suunnittelijoiden valintamenettelyt.....	47
Suunnitteluveloitukset.....	49
Tehtäväluettelot .....	50
Suunnittelusopimukset .....	51
6.2 Talonrakennushankkeen suunnittelun vaiheet .....	52
6.3 Suunnitelmien kustannusohjaus.....	55

<b>7</b>	<b>RAKENTAMISEN VALMISTELU</b>	<b>58</b>
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	75
7.5	Urakoitsijan valinta	76
7.6	Urakkasopimus	77
	Sopimuksen syntyminen	77
	Urakka-asiakirjat	78
<b>8</b>	<b>RAKENTAMISVAIHE</b>	<b>81</b>
8.1	Rakentamisen valvonta	81
	Tilaaajan valvonta	81
	Viranomaisvalvonta	83
8.2	Tilaaajan velvollisuudet	84
	Maksuvelvollisuus	84
	Tiedonantovelvollisuus	85
	Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuus	87
8.3	Urakoitsijan velvollisuudet	89
	Pääsuoritusvelvollisuus	89
	Sivuvevöllisuudet	90
	Työmaapalvelujen tuottaminen	91
	Työmaan johtovelvollisuus	92
	Selonottovelvollisuus	93
8.4	Urakoitsijan vastuut	94
	Vastuu työaikana	94
	Vastuu takuuajana	96
	Vastuu takuuajan jälkeen	98
8.5	Reklamaatiovelvollisuus	99
8.6	Lisä- ja muutostyöt	100
8.7	Urakka-aika	102
	Työaikataulu	102
	Viivästyminen	103
	Urakka-ajan muutokset	103

8.8	Yhteistyö rakentamisen aikana .....	104
	Yhteistyöperiaatteet .....	104
	Kokoukset .....	105
	Suunnitelmakatselmukset .....	107
	Muut katselmukset .....	107
	Tarkastukset .....	108
8.9	Erimielisyydet .....	109
	Erimielisyyksien lähestymistapa ja käsittelytasot .....	109
	Riitaisuuksien ratkaiseminen .....	110
8.10	Sopimuksen purkaminen .....	111
	Tilaajan purkuperusteet .....	111
	Urakoitsijan purkuperusteet .....	112
<b>9</b>	<b>VASTAANOTTO .....</b>	<b>114</b>
9.1	Yleisperiaatteet .....	114
	Kohde ja osapuolet .....	114
	Vastaanoton pyytäminen .....	114
	Vastaanottotarkastus .....	115
	Vastaanottopöytäkirja .....	116
	Jälkitarkastus .....	118
9.2	Taloudellinen loppuselvitys .....	118
<b>10</b>	<b>KIINTEISTÖN KÄYTTÖ .....</b>	<b>119</b>
10.1	Käyttöönotto .....	119
10.2	Kiinteistöpito .....	120
10.3	Kiinteistöjohtaminen .....	123
10.4	Kiinteistöjohtamisen osapuolet .....	125
	Lähteet .....	126
	<b>LIITTEET .....</b>	<b>127</b>
	RT 10-11284 Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR18	
	RT 13-11143 Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013	
	RT 16-10660 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998	