



Vantaan kaupungin korjausrakennusurakoinnin järjestely

Pienet ja keskisuuret korjaustyöt

Projektinjohtourakoinnin yhteistyömenettely



1. YLEISTÄ.....	3
1.1 Sopimusehdot ja käsitteistö	3
1.2 Projektinjohtourakan luonne	4
2. SUUNNITTELUNOHJAUS	5
2.1 Suunnitelma-asiakirjojen toimitusaikataulu ja –aikatauluvalvonta	6
3. KUSTANNUSARVIO/ TAVOITEARVIO	6
3.1 Kustannusseuranta, -ohjaus ja –raportointi.....	6
4. HANKINTATOIMI	7
5. URAKKAHINTA.....	8
5.1 Urakkahinnan muodostuminen	8
5.2 Projektinjohtopalkkio.....	8
5.3 Tositteelliset työmaakustannukset	9
5.4 Mahdollinen arvonlisävero	10
5.5 Työmaan johto- ja hallintokorvaus.....	10
5.6 Tavoitehinta.....	10
5.7 Kattohinta.....	11
6. LISÄ- JA MUUTOSTYÖT	11
7. TAKUUAIKANA ILMENNEIDEN VIRHEIDEN JA PUUTTEIDEN KORJAUSKUSTANNUKSET	12
8. RISKIEN HALLINTA	12



1. YLEISTÄ

Tämän asiakirjan tarkoituksena on selvittää korjausrakentamisen urakkasopimukseen projektinjohtourakan menettelytapoja.

Projektinjohtourakka toteutetaan tavoite- ja kattohintaishallinnalla yhteistoimintamallilla, jossa noudatetaan tämän asiakirjan mukaisia periaatteita ja toimintatapoja.

Projektinjohtourakoitsija vastaa yhteistyössä tilaajaorganisaation kanssa kohteen toteutukseen liittyvien projektinjohtourakoitsijan tehtävien hoitamisesta sekä sitoutuu rakentamaan aluraakoitsijoita käyttäen kohteen täysin valmiiksi projektinjohtourakkasopimuksen mukaisesti.

Tämä asiakirja liittyy hankkeen urakkaohjelmaan ja se liitetään osaksi tilaajan ja projektinjohtourakoitsijan välistä sopimusta.

1.1 Sopimusehdot ja käsitteistö

Tässä urakassa noudatetaan Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, ellei urakkaohjelmassa tai tässä sopimuksen jossain kohdassa ole siitä nimenomaisesti poikettu. Rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista käytetään jäljempänä nimitystä YSE.

Tässä urakassa käytetään YSE:n mukaista käsitteistöä alla esitetyn lisäyksen. Muina käsitteinä noudatetaan ensisijaisesti muita julkaistuja ja rakennusallalla yleisesti käytössä olevia käsitteitä.

Lyhenne PJU tarkoittaa projektinjohtourakoitsijaa.

Projektin osapuolien välisiä tehtäviä hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi selvennetään seuraavasti:

- ohjauksella tarkoitetaan tietojen, ohjeiden ja määräysten antamista toiselle osapuolelle siten, että ne auttavat häntä suorittamaan tehtävänsä sopimuksensa puitteissa
 - valvonnalla tarkoitetaan toimenpiteitä, joilla tavoitteiden saavuttamisen vaarantuminen havaitaan, kirjataan ja tiedotetaan sekä poikkeamiin puututaan
 - koordinoinnilla tarkoitetaan osapuolten toimenpiteiden, tehtävien tai suunnitelmien yhteensovittamista ja niissä esiintyvien ristiriitaisuuksien havaitsemista ja korjaamista
 - huolehtimisella tarkoitetaan tehtävän antamista jonkun suoritettavaksi ja sen ohjaamista sekä valvomista.
-



Suunnitelmien täsmentyminen ja täydentyminen

- Suunnitelman täsmentymistä on, kun lähtötietoaineistossa rakennusosa tai suorituskokonaisuus on kuvattu, tai kuvattu kokonaisuus edellyttää jonkun työsuorituksen tekemistä, jotta valmis lopputulos aikaansaadaan. Suunnittelun kuluessa se täsmennetään lopulliseksi suunnitteluratkaisuksi, joka ei poikkea sopimuksen mukaisesta yleisestä tasosta/hyvästä rakennustavasta.
- Suunnitelmien täydentymistä ovat lisäykset, jotka eivät sopimussuunnitelmista niiden yleispiirteisyydestä johtuen ilmene ja jotka sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi.

1.2 Projektinjohtourakan luonne

Projektinjohtourakassa projektinjohtourakoitsijalle kuuluvat projektinjohtotehtävät, työmaanjohdotehtävät ja kaikki rakennustyöt, lukuun ottamassa tilaajan nimiin tehtävää mahdollista rakennusautomaation sivu-urakka tai tapauskohtaisesti erikseen esitettyä tilaajan erillishankintaa.

Projektinjohtourakoitsija tarjoaa rakentamiseen liittyvän ammattitaitonsa tilaajan käyttöön siten, että molemmilla osapuolilla on yhteinen intressi hankkeen tavoitteiden saavuttamiseksi.

Projektinjohtourakoitsija luo yhdessä tilaajan kanssa tehokkaan toteutustavan ja yhteistyökykyisen projektioorganisaation, suorittaa projektinjohtotehtävänsä ammattimaisesti laatimansa ja tilaajan hyväksymän projektisuunnitelman mukaisesti, vastaa suunnitelmien tuottamisesta sekä toimii rakennustöiden päätoteuttajana ja -urakoitsijana.

Projektinjohtourakoitsija johtaa rakennusprojektin työmaatoteutusta toimien läheisessä ja avoimessa yhteistoiminnassa tilaajan, suunnittelijoiden ja aliurakoitsijoidensa kanssa. Toteutussuunnittelu, hankintatoimi ja rakentaminen on mahdollista limittää toteuttamalla rakennustyöt useina hankintoina samanaikaisesti suunnittelutyön kanssa.

Rakennuskohde toteutetaan hankesuunnitelman ja kohdekohtaisen lähtötietoaineiston mukaisesti projektinjohtourakoitsijan nimiin tehtyinä toimeksiantoina ja hankintoina. Tilaajalla on kuitenkin hankintoja koskeva lopullinen päätösvalta.

Projektinjohtourakoitsija koordinoi yhdessä rakennuttajan kanssa projektiosapuolten yhteistoimintaa sovittujen tavoitteiden saavuttamiseksi. Havaitessaan tai ennakoidessaan hankkeessa laatuvirheiden, kustannusten ylittymisen, viivästymisen tai muuta tavoitteista poikkeamisen uhkaa, informoi projektinjohtourakoitsija tästä viipymättä tilaajaa ja ryhtyy tarvittaviin korjaustoimiin. Tilaaja myötävaikuttaa osaltaan, että edellytykset tavoitteiden mukaiselle hankkeen toteuttamiselle ovat olemassa.

Koska projektinjohtourakassa suunnitelmien valmiusaste on työtä aloitettaessa yleensä matala, yhdessä päätettäviä asioita paljon, osapuolia lukuisia, erilaisia hankintoja suuri määrä ja aika-taulu sovittu, hankkeen toteuttaminen edellyttää onnistuakseen niin sopimuksen sopijapuolilta



kuin suunnittelijoilta/aliurakoitsijoilta aktiivista, avointa ja vastuullista yhteistoimintaa. Korostunut lojaliteettiperiaate ja sen osapuolille asettamat velvoitteet erottavatkin projektinjohdourakan perinteisistä pääurakkamuodoista.

2. SUUNNITTELUNOHJAUS

Tilaaaja antaa kohdekohtaisesti tavoitteet ja laatutason korjaustoimenpiteelle (=pääsääntöisesti hankesuunnitelma). Samoin tilaaaja antaa urakoitsijan käyttöön tekemiensä kohdeselvitysten ja -kartoitusten aineiston. Tilaaaja määrittää valmiilta tiloilta edellytettävät toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet sekä viimekädessä hyväksyy toteutussuunnitelmat, allekirjoittaa mahdollisen rakennuslupahakemuksen.

Projektinjohdourakoitsija solmii suunnittelutoimeksiannot nimissään ja yhteistyössä nimeämänsä pääsuunnittelijan kanssa vastaa suunnittelun/toteutuksen aikataulun pitävyydestä, asetetun kustannusraamin pitävyydestä.

Projektinjohdourakoitsija ohjaa/koordinoi ja valvoo toteutussuunnittelua ja suunnitteluajankautta, myötävaikuttaa aktiivisesti ammattitaidollaan ja kokemuksellaan suunnitteluratkaisuihin sekä huolehtii kokonaisuudessaan yleissuunnitelmien kehittämisestä ja täydentämisestä toteutussuunnitelmiksi niin, että työ voi edetä sovittujen aikataulu-, laatu- ja kustannustavoitteiden mukaisesti. PJU:lla on oikeus ja velvollisuus ohjata suunnittelua ja kehittää niitä pyrkimyksenä löytää ratkaisuja, joiden tuloksena syntyy edullinen ja tuotantoratkaisuiltaan taloudellinen kokonaisuus huolto- energia- ja käyttökustannukset huomioiden.

Projektinjohdourakan luonteeseen kuuluu, että urakkasuorituksen taloudelliset, laadulliset ja ajalliset tavoitteet määritetään ja sopimus solmitaan tiedoilla ja suunnitelmilla, jotka täydentyvät ja täsmentyvät toteutussuunnittelun ja rakentamisen aikana. Suunnitelmia on mahdollista myös muuttaa alihankintatarjousten perusteella. Nämä täydennykset ja täsmennykset sisältyvät projektinjohdourakoitsijan suoritukseen.

Rakenne-, laite-, materiaali- yms. muutokset vain hinnaltaan halvemmiksi ei ole hyväksyttävää kehittämistä. Kehittämisen tulee kohdistua periaate-, tuotanto- ja järjestelmäratkaisuihin vastaavuuksien huomioiden sekä laatutaso, toiminnallisuus ja toimintavarmuus säilyttäen.

PJU ohjaa toteutussuunnittelua aikataulusuunnittelun, hankinnan ja rakentamisen asiantuntijana. Ohjaus kohdistuu teknisiin suunnitteluratkaisuihin sekä suunnitelma-asiakirjojen sisältöön ja ajoitukseen. Ohjaus niin aikaisessa vaiheessa, että ns. kahteen kertaan suunnittelulta vältytään.

PJU:n velvollisuutena on tarkastaa suunnitelmien aika-, kustannus- ja laatutavoitteiden mukaisuus, niiden keskinäinen yhteensopivuus sekä niiden toteutettavuus ja sopivuus hankintaan. PJU tekee projektin tavoitteisiin yhtyviä ammattimaisia ehdotuksia suunnitelmien kehittämiseksi, laatii vaihtoehtoja laatu- ja kustannusvertailut ja esittelee ne rakennuttajalle.



PJU informoi tilaajaa välittömästi, jos tavoitteiden saavuttaminen vaarantuu ja ehdottaa omaaloitteisesti korjaavia toimenpiteitä.

2.1 Suunnitelma-asiakirjojen toimitusaikataulu ja –aikatauluvalvonta

PJU:n tehtävänä on yhdessä suunnittelijoiden kanssa määrittää suunnitelma-asiakirjojen toimitusaikataulu sovittuina suunnitelmapaketteina, sekä järjestää suunnitelmapakettien katselmukset, jotka ovat myös tilaajan suunnitelmakatselmuksia.

Projektin edetessä toimitusaikataulua täydennetään ja täsmennetään suunnittelukokouksissa.

Suunnitelma-asiakirjojen toimitusaikatauluun varataan riittävä aika suunnitelmien tarkastamiseen, kehittämiseen sekä ratkaisuja koskevaan päätöksentekoon.

3. KUSTANNUSARVIO/ TAVOITEARVIO

PJU laatii ja toimittaa tilaajalle osaksi projektinjohtourakkasopimusta yksityiskohtaisen kustannusarvion (vähintään rakennusosa-arvio), joka perustuu urakan tavoitehintaan.

3.1 Kustannusseuranta, -ohjaus ja –raportointi

Kustannusarviosta urakoitsija muokkaa hankintapakettijakoon perustuvan tavoitearvion, jonka pohjalta aloitetaan työmaan kustannusseuranta. Tavoitearviossa tulee olla eriteltynä työ-, aine- ja alihankintakustannukset sen mukaan, miten urakoitsija on ko. työn suunnitellut toteuttavansa.

Kustannusseurannan perustana on hyväksytty tavoitearvio. PJU ylläpitää jatkuvaa kustannusseurantaa ja laatii tilaajalle/rakennuttajalle kuukausittain raportin, josta ilmenevät tavoitearviolitteroin ja pääryhmittäin eriteltynä toteutuneet ja sidotut kustannukset euroina ja %:na sekä tavoitteen ja ennusteen ero. Raportissa tulee esittää myös loppukustannusennuste ja kuukausittainen raha-virtaennuste.

PJU:n pitää yllä alihankintojen listaa, josta ilmenee tehdyt sopimukset mm. kumulatiiviset kustannukset, tilanne tavoitehintaan, muutostyöt, jne. PJU tarkastaa ja hyväksyy aliurakoitsijoiden laskut, syöttää ne työmaaseurantaan ja arkistoi laskut työmaalla siten, että ne ovat tilaajan/rakennuttajan nähtävillä ja tarkastettavissa.

PJU vastaa projektin ammattimaisesta ja ennakoivasta kustannusseurannasta ja hyödyntää aktiivisesti kustannusseuranta- ja -toteutumatietaa suunnittelunohjauksessa ja hankintatoimessa sekä muussa urakasuorituksessaan. Havaitessaan tai ennakoidessaan tavoitebudjetin ylitty-



misen uhkaa, informoi PJU viipymättä tilaajaa/rakennuttajaa ja ryhtyy tarvittaviin sekä vallas-
saan oleviin korjaustoimiin.

4. HANKINTATOIMI

PJU laatii ja esittää tilaajalle/rakennuttajalle hyväksyttäväksi hankintajaon, joka osa tavoitehin-
talaskelmaa. Hankinnat jaetaan tarkoituksen mukaisiin aliurakoihin, tuoteosa-, laite- ja materi-
aalityötoimituksiin ottaen huomioon tekniset ja taloudelliset näkökohdat.

Pääperiaatteena on, että työt ja hankinnat toteutetaan oman työnä tai puitesopimuksessa
mainitun alihankintaverkoston toimesta. Muuten hankinnat kilpailutetaan em. hankintajaon
mukaan. PJU:n tulee suorittaa hankintatehtävänsä huolellisesti ja taloudellisesti. Urakoitsijan
saamien vuosisopimusten tai vastaavien alennukset tulee huomioida täysimääräisenä hankin-
tahinnassa.

PJU on velvollinen etsimään keinoja kustannusten alentamiseksi sekä esittämään vaihtoehto-
laskelmia.

Erikseen kilpailutettavien hankintojen osalta PJU valmistelee ja lähettää tarjouspyynnöt tilaa-
jan/rakennuttajan kanssa sovituille, vähintään kolmelle (3) yrityksille, mikäli puitejärjestelyssä
ei ole muuta sanottu. Tilaajalla on oikeus halutessaan tarkastaa tarjouspyyntöaineisto ja tehdä
muutoksia ennen toimittamista laskentaan.

PJU pitää tarvittavat hankintaneuvottelut, joihin tilaajan/rakennuttajan edustajalla on oikeus
osallistua, ja laatii urakkasopimukset omiin nimiinsä. Ennen sopimusten allekirjoitusta tilaajal-
le/rakennuttajalle on varattava mahdollisuus tarkastaa sopimukset ja tehdä tarpeelliseksi kat-
somaan muutoksia sopimusehtoihin. Kaikki hankinta-asiakirjat tulee arkistoida työmaalla siten,
että ne ovat aina rakennuttajan käytettävissä.

PJU pitää tarvittaessa hankintakokouksia, jossa esittelee hankintatilanteen ja esittää hyväksyt-
täväksi tilaajalle/rakennuttajalle tarjousvertailujen perusteella urakoitsijat/ toimittajat. Tarjous-
vertailussa tulee olla vastaavan työsuorituksen mukainen tavoitearviohinta.

Työmaalle hankitut ja tilaajan/rakennuttajan maksamat rakennusmateriaalit ja –tarvikkeet, ra-
kennusvälineet ja muut tavarat ja materiaalit ovat tilaajan omaisuutta.

Vuokra- ymv. kalustoa hankittaessa työmaalle, tulee PJU:n laatia ennen päätöksiä kustannus-
vertailut vuokra- ja ostokustannusten välillä. Mikäli urakoitsija haluaa käyttää omaa kalustoa,
tulee vuokratason olla edullisin verrattuna kilpailun kautta saatuihin vuokratarjouksiin.

Edellä kuvatut hankintaan liittyvät asiat voidaan selvittää myös suunnittelu-/työmaakokousten
yhteydessä, näin erityisesti lyhytkestoisissa hankkeissa.



PJU pitää alaurakoiden ja toimittajien vastaanottotarkastukset ja taloudelliset loppuselvitykset, joihin rakennuttajalla on oikeus osallistua. Ennen pöytäkirjojen allekirjoitusta rakennuttajalle on varattava mahdollisuus tarkastaa pöytäkirjat ja tehdä tarpeelliseksi katsomiaan muutoksia niihin.

Aliurakoitsijoiden tulee toimittaa Rakennusalan Yleisten Sopimusehtojen YSE 1998 mukaiset työn- ja takuuajaiset vakuudet PJU:lle.

5. URAKKAHINTA

5.1 Urakkahinnan muodostuminen

Projektinjohtourakan urakkahinta muodostuu kiinteästä projektinjohtopalkkiosta sekä muuttuvien kustannusten tavoitehinnasta ja toisaalta muuttuvien kustannusten kattohinnasta. Sopimushintaan liittyvät myös tavoitehinnan alittavien ja ylittävien kustannusten jako-osuus tilaajan ja projektinjohtourakoitsijan kesken.

PJU:n tulee tarjoustä tehdessään huomioida, että tarjouspyyntöasiakirjoissa esitetyt huonetilat, rakenteet ja rakennusosat tulee PJU:n tehdä täysin valmiiksi, viranomaisten ja rakennuttajan hyväksymään valmiuteen ja käyttökuntoon, riippumatta siitä onko kyseinen asia hankinta-asiakirjoissa esitetty täydellisenä. Suunnitelmat tulevat täydentymään hankkeen edistymisen myötä.

Urakkahinta koostuu seuraavista kustannuseristä, jotka tilaaja maksaa PJU:lle jäljempänä tarkemmin määritellysti:

1. Projektinjohtopalkkio
2. Tositteelliset työmaakustannukset
3. Mahdollinen arvonnalisävero

5.2 Projektinjohtopalkkio

Projektinjohtopalkkio on kiinteä. Tämä kiinteä hankkeen kokoon sidottu palkkioprosentti ja sen perusteella hankekohtaisesti laskettu summa euroina ilmoitetaan tarjouslomakkeella.

Laskentaesimerkki: Muuttuvat kustannukset 120 000 € alv 0 % x 10% (tarjottu palkkioprosentti) > kiinteä projektinjohtopalkkio = 12 000 eur.



Projektinjohtopalkkio sisältää korvauksen seuraavista kustannuksista ja vastuista:

- PJU:n yleiskulut, riski ja kate
- PJU:n vastattavat takuukustannukset (vrt. kohta 7 "Takuu")
- PJU:n edustus-, koulutus-, vakuus- ja sopimussakkokulut
- PJU:n oman toimintansa vastuuvakuutuskustannukset ml. omavastuut
- Keskuskonttorikulut (keskushallinnon suorittamat ns. yritystehtävät) (tate-asiantuntijat kuuluvat tositteellisesti ajankäytön mukaan laskutettaviin työmaakustannuksiin)
- PJU:n keskushallinnon johto- ja projektihenkilöstön kulut palkanlisineen niiden henkilöiden osalta, joita ei nimenomaisesti ole edellä sovittu sisältyväksi tositteellisiin työmaakustannuksiin. Tällaisia henkilöitä ovat mm: rakennus-/ projektipäällikkö, työpäällikkö ja ylempi keskuskonttorin tekninen henkilöstö, hallintohenkilöstö kokonaisuudessaan sekä keskuskonttorin laskentahenkilöstö.
- Työterveydenhuollon kulut.
- PJU:n projektiorganisaation matkapuhelinten ja henkilökohtaisten tietokoneiden hankinta ja -ylläpito.
- Muuttuviin kustannuksiin kuuluville työmaan toimihenkilöille mahdollisesti maksettavat tulospalkkiot sivukuluineen ja niihin rinnastettavat palkanlisät
- muuttuviin kustannuksiin kuuluvien toimihenkilöiden ja työntekijöiden koulutuskustannukset
- muuttuviin kustannuksiin kuuluvien toimihenkilöiden ja työntekijöiden sairastajan palkkakustannukset.

PJU:n työmaatoimihenkilöiden ja työntekijöiden (= PJU:n työmaaorganisaatio) lomat ja muut vapaapäivät sekä sairauspoissaolot sisältyy sosiaalikuluprosenttiin, joten em. päivät vähennetään Työmaakustannuksiin kuuluvan PJU:n työmaaorganisaation ajankäytöstä ja hankkeelle kohdistuvasta laskutuksesta. Samoin vähennetään esim. projektiin liittymättömät koulutuspäivät

5.3 Tositteelliset työmaakustannukset

Muuttuviin kuluihin / työmaakustannuksiin kuuluvat seuraavat kustannukset:

- a) Työmaatoimihenkilöiden palkat perustuen työnantajan todellisiin tositteellisiin henkilö- ja sivukuluihin (sivukulut: bruttopalkan lisät, luontaisedut, matkakustannukset, matkapuhelimen ja internetin käyttökustannukset). Työmaatoimihenkilöitä ovat vastaava työnjohtaja ja muut työnjohtajat, suunnittelun ohjauksen projektipäälliköt tai –insinöörit, tate-asiantuntijat, työmaa-/ hankintainsinöörit ja –sihteerit. Tilaaajan edustaja tarkistaa yhdessä PJU:n edustajan kanssa veloitettavan kuukausisumman tositteet.
 - b) Työntekijöiden palkat ylityökorvauksineen perustuen työnantajan todellisiin tositteellisiin kuluihin. Tilaaajan edustaja tarkistaa yhdessä PJU:n edustajan kanssa veloitettavan kuukausisumman tositteet.
 - c) Työntekijöiden ja työmaatoimihenkilöiden sosiaalikulut perustuen RT:n voimassa olevan "Rakennusalan sosiaalikulut" julkaisun mukaisesti.
 - d) Suunnittelu- ja mahdolliset tutkimuskulut ja kopiokustannukset. PJU tekee nimiinsä suunnittelusopimukset, jotka sisältävät RT-tehtävälueletteloitten mukaiset tarpeelliset suunnittelutehtävät.
 - e) Materiaalit ja tarvikkeet kuljetuksineen ja vakuutuksineen
 - f) Aliurakka- ja alihankintahinnat
-



- g) Työmaan käyttö- ja yhteiskustannukset pl. edustus, koulutus, vakuuskulut ja sopimussakot sekä PJU:n omien palveluiden ostot. *Omiin palveluihin luetaan mm. työkalu-, teline- ja rakennuskonevuokraus ja työturvallisuustehtävät ja muut PJU:n toimintaan liittyvät omat palvelut.* Rakennus- ja asennustyövakuutukset ovat laskutettavia kustannuksia.

Hankintakustannuksiin sisällytetään tilaajan hyväksymien hankintojen kustannukset.

PJU:n velvollisuutena on huolehtia, että urakkahankintoihin sisältyviä sivuvelvollisuuksia ei korvata erikseen hankituilla työmaapalveluilla.

Tilaaajalla on oikeus edellyttää, että työkohteeseen ostetut rakennusvälineet ja irtaimisto/ muu ylijäänyt omaisuus inventoidaan projektin lopussa ja PJU myy/ostaa sen tilaajan kanssa sovitulla tavalla. Tulot hyvitetään työmaakustannuksissa taloudellisessa loppuselvityksessä.

5.4 Mahdollinen arvonlisävero

Tämän asiakirjan tarkoittamat rahamäärät on esitetty, laskelmat laaditaan ja kustannukset sekä palkkiot käsitellään ilman arvonlisäveroa. Voimassa olevan lainsäädännön mukainen arvonlisävero lisätään laskun loppusummaan.

Tilaaaja kuuluu käännetyin arvonlisäverovelvollisuuden piiriin.

5.5 Työmaan johto- ja hallintokorvaus

Tilaaaja ei maksa erillistä työmaan johto- ja hallintokorvausta. Kaikki työmaan johtamisesta ja hallinnosta aiheutuvat kulut kuuluvat joko projektinjohtopalkkioon tai laskutettaviin tositteellisiin työmaakustannuksiin.

Työmaan johto- ja hallintoresurssitarpeen muutokset

- PJU:n esittämiä ja tilaajan hyväksymiä projektiorganisaation henkilöitä ei saa muuttaa hankkeen aikana ilman tilaajan lupaa.
- PJU:n tulee laatia ja hyväksyttää tilaajalla tehtävänimikekohtainen henkilöaikataulu. Tämän mukaan sovittua työmaan johto- ja hallintoresurssien määrää tai ajallista käyttöä voidaan tarvittaessa muuttaa tilaajan tai PJU:n perustellusta esityksestä, molempien osapuolten kirjallisella hyväksynnällä.
- Tilaaaja korvaa hyväksymiensä resurssimuutosten kustannusvaikutukset osana muita työmaakustannuksia, tilaajan maksuvelvollisuuden ylärajaan saakka.
- Kaikki PJU:n projektiorganisaation henkilöt ml. projektipäällikkö tulee hyväksyttää tilaajalla (CV:t esitettävä), jotta PJU saa laskusoikeuden em. henkilön osalta.

5.6 Tavoitehinta

Tilaaaja sitoutuu maksamaan PJU:lle tämän urakkasuoritusta vastaan toteutuvat kustannukset ja projektinjohtopalkkion.



5.7 Kattohinta

Kattohintaa ei ole lupa ylittää.

PJU vastaa täysimääräisesti kattohinnan ylittävistä kustannuksista.

Puitejärjestelyn tarjouspyyntöasiakirjoissa on esitetty kohdekohtaiseen tavoite-kattohintamenettelyyn liittyvät palkkio- ja sanktiomekanismit, joita ei tässä käsitellä.

6. LISÄ- JA MUUTOSTYÖT

Tämän sopimuksen tavoite- ja kattohinta perustuvat kohteen lähtötietoihin (hankesuunnitelma/ tutkimukset yms. aineisto) tietoihin, mitkä täsmentyvät ja täydentyvät suunnittelun ja rakentamisen aikana.

PJU:n tulee huomioida, että täydentävä ja yksityiskohtainen suunnittelu tapahtuu mahdollisesti samanaikaisesti rakentamisen kanssa. Toimituslaajuuteen ja suoritettaviin rakennustöihin normaalisti kuuluvat yksityiskohdat, asennukset, järjestelmät, laitteet, varusteet, viimeistelyt ym. työt ja materiaalit ja sopimusaineiston mahdolliset vähäiset keskinäiset ristiriitaisuudet sisältyvät muuttuvien kustannusten tavoitehintaan, eivätkä näin ollen muuta tavoite- ja kattohintaa.

Lisä- tai muutostyöksi ei katsota lähtötietojen alhaisesta valmiudesta johtuvaa suunnitelmien sellaista täsmentymistä ja täydentymistä, joka ei poikkea kohteen yleisestä laatutasosta tai jotka sovitun työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi.

Sellaiset PJUn aikaansaamat suunnitelmien kehitysratkaisut tai muut parannukset, jotka johtavat toteutuvien kustannusten alenemaan ilman, että tämä perustuu kohteen laatutasosta, varustetasosta tai laajuudesta tinkimiseen tai aiheuttaa rakennuksen elinkaarikustannusten kohomista, eivät myöskään muuta tavoite- / kattohintaa.

Sopimuksen mukaista muuttuvien kustannusten tavoite- ja kattohintaa voidaan muuttaa suunnitelmien laajuuden tai laatutason muuttuessa ja jos niistä on sovittu kirjallisesti ennen lisä- ja muutostyön suorittamista.

Tavoitehintaa / kattohintaa muutetaan noudattaen YSE 1998:n määräyksiä lisä- ja muutostöistä.

Muutokset hinnoitellaan materiaalien ja alihankintojen ja työpalkkojen osalta todellisten omakustannushintojen mukaisesti. Urakkakilpailun kautta saatujen hintojen puuttuessa, käytetään hinnoitteluperusteena ensisijaisesti tavoitearviota ja toissijaisesti kustannusarviota.

Lisä- ja muutostyöt käsitellään joko työmaakokouksessa tai erillisessä ryhmässä, johon osapuolet nimeävät edustajansa.



Toteutuskustannusten alentamiseksi laadittavien muutossuunnitelmien kustannukset otetaan huomioon muutoksen kustannuksia tarkasteltaessa ja ne sisältyvät muuttuviin kustannuksiin. Rakennuttaja maksaa kustannukset suunnittelijoille ja niistä tulee sopia ennen suunnittelun aloittamista.

7. TAKUUAIKAN ILMENNEIDEN VIRHEIDEN JA PUUTTEIDEN KORJAUSKUSTANNUKSET

PJU vastaa takuuaajan vastuukustannuksista. Takuutöiden hoitamisesta ei makseta erillistä korvausta. Takuutyöt hoidetaan PJU:n vastuulla ja valvonnassa.

8. RISKIEN HALLINTA

Projektinjohtourakoitsijalle kuuluvat rakennusprojektin toteuttamiseen liittyvien riskien ennakointi, tunnistaminen, merkityksen arviointi sekä torjunta. Projektinjohtourakoitsijan tulee projektisuunnittelussa ja suorituksessaan ammattimaisesti huomioida ne erityiset olosuhteet ja tekijät, jotka saattavat vaarantaa rakennusprojektin tavoitteenmukaisen lopputuloksen.

Vantaa 22.12.2016

Juha Vuorenmaa

Vantaan kaupunki, tilakeskus

Päivitetty 12.1.2021

Jussi Sojakka
kunnossapitopäällikkö
