



RAKENNUSTIETO >

Uuden RT-ohjekortin RT103645 Rakennustyön tarkkailija RS-kohteessa esittely

Aamukahvi | 13.10.2023 |
Ilkka Friman, Rakennustieto Oy

RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJA RS-KOHOITEISSA

Ohjekortissa käsitellään *Asuntokauppala*in 2 luvun 22 §:ssä tarkoitettua rakennustyön tarkkailijan valintaa, asemaa ja tehtäviä. Osakkeenostajien valitseman rakennustyön tarkkailijan keskeisenä tehtävänä on seurata, että rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti sekä tiedottaa osakkeenostajilla 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 VALINTA, TEHTÄVÄN KESTO JA PALKKIO
- 5 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN ROOLI JA ASEMA
 - 5.1 Rakennustyön tarkkailijan riippumattomuus
 - 5.2 Rakennustyön tarkkailijan rooli
 - 5.3 Rakennustyön tarkkailijan oikeudet ja velvollisuudet
- 6 RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN PÄTEVYYS
- 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

KIRJALLISUUTTA

1 JOHDANTO

Tämä ohjekortti sisältää keskeisimmät rakennustyön tarkkailijan tehtävät ja on tarkoitettu rakennustyön tarkkailijan tehtävän sisällön ja laajuuden määrittelyyn. Rakennustyön tarkkailijan hyödyntäminen antaa osakkeenostajille mahdollisuuden saada työmaalle rakennusaikana pätevä henkilön seuramaan 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.

Tämä ohjekortti ohjaa osakkeenostajia ja rakennustyön 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 asuntokauppalaissa 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.

Rakennustyön tarkkailija RS-kohteessa

- Ohjekortissa käsitellään Asuntokauppalaissa mainitun rakennustyön tarkkailijan valintaa, asemaa ja tehtäviä.
- 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.

Rakennustietosäätiö RTS TK 453 Rakennustyön tarkkailija

Juha-Matti Junnosen käsikirjoituksen pohjalta
Jarno Nurminen, Raksystems Insinööritoimisto Oy, pj.

Juha Terho, Talonrakennusteollisuus ry

Mika Vainionpää, Rakennusliike Lapti Oy

Paavo Vielma, Talotuki Oy

Tapio Haltia, Suomen Kiinteistöliitto ry

Ilkka Friman, Rakennustieto Oy, sihteeri

Ohjekortin RT 103645 Rakennustyön tarkkailija RS-kohteissa sisältö

KÄSITTEITÄ

Avataan keskeiset asiaan liittyvät termit

RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN TEHTÄVÄN SÄÄDÖSPERUSTA

Rakennustyön tarkkailijasta säädetään asuntokauppalain 2 luvun 22 §:ssä.

RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN VALINTA, TEHTÄVÄN KESTO JA PALKKIO

Kuinka ja missä vaiheessa päätös rakennustyön tarkkailijan valinnasta tehdään.

Rakennustyön tarkkailijan tehtäviä koskevat tarjoukset.

Rakennustyön tarkkailijan toimikausi.

Palkkion maksamiseen liittyvistä järjestelyistä ja aikataulusta.

RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN ROOLI JA ASEMA

Rakennustyön tarkkailijan riippumattomuus

Rakennustyön tarkkailijan rooli

Rakennustyön tarkkailijan oikeudet ja velvollisuudet

RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN PÄTEVYYS

Millaista osaamista ja koulutusta suositellaan

RAKENNUSTYÖN TARKKAILIJAN TEHTÄVÄT

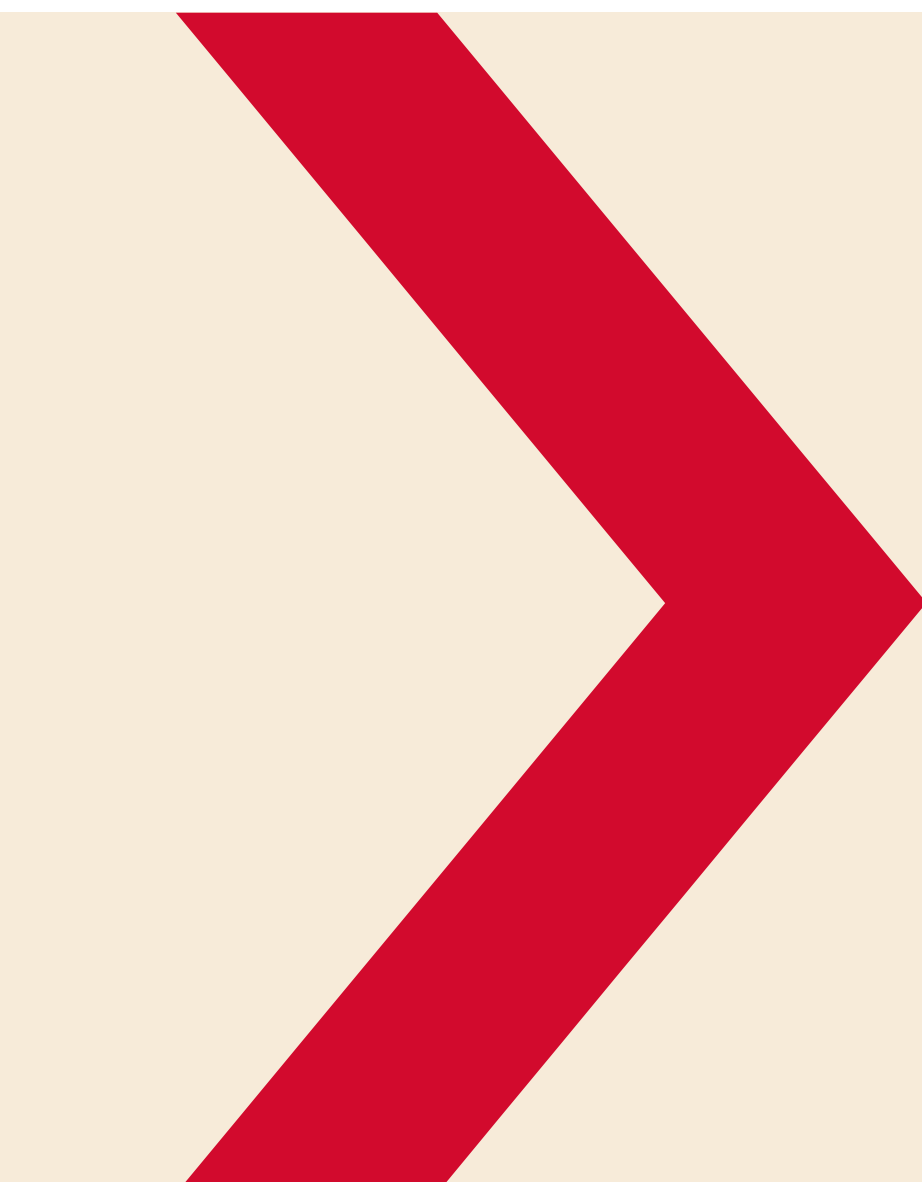
Yleiset tehtävät

Rakentamisen ajallinen tarkkailu

Teknisen toteutuksen ja laadun tarkkailu

Rakentamisen dokumentointi

Käyttöönotto

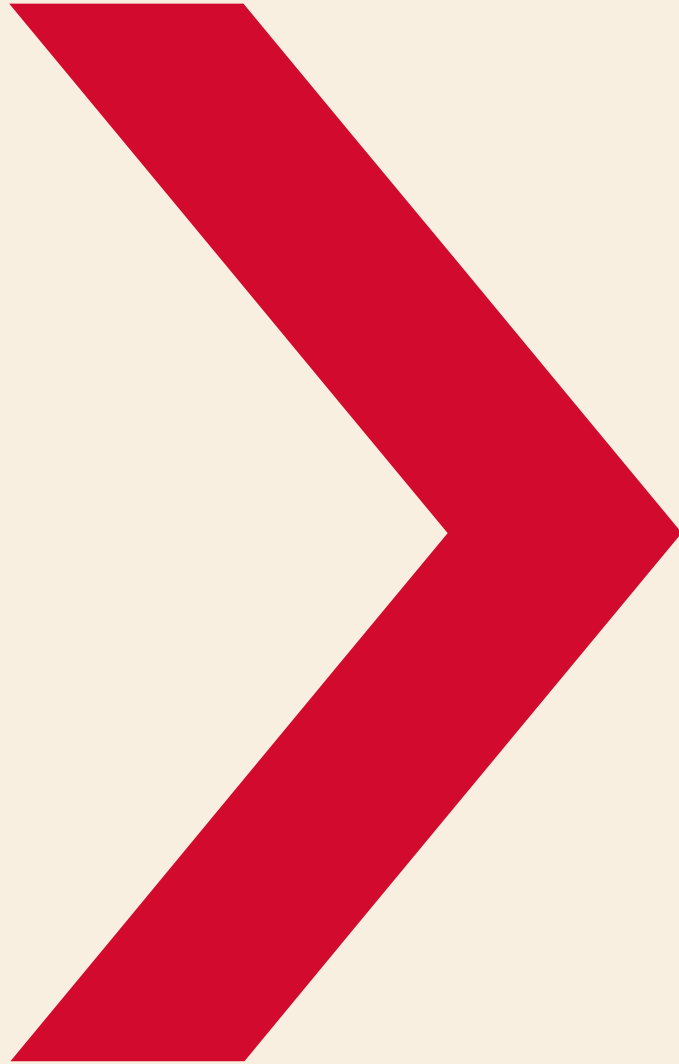
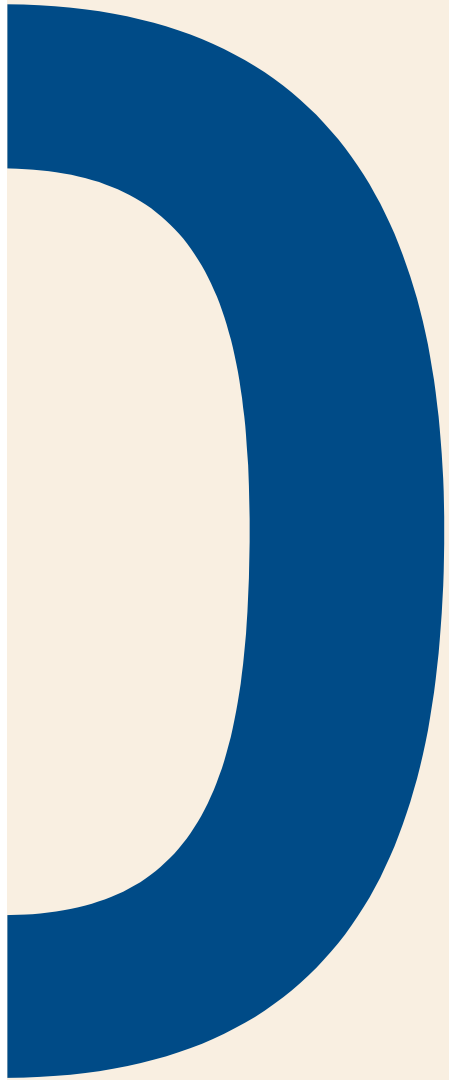


Ohjekortti on hyödyllinen osakkeenostajille,
urakoitsijoille ja rakennustyön tarkkailijan
tehtäviä tekeville.

Julkaistu Rakennustiedon
KH- ja Ratu-kortistoissa.

Rakennustiedon verkkokaupan linkki:

<https://www.rakennustietokauppa.fi/sivu/tuote/r-t-103645-rakennustyon-tarkkailija-rs-kohteissa/4951719>



Ilkka Friman

Ilkka.friman@rakennustieto.fi

Rakennustiedon verkkokaupasta:

- Lisenssit: tilaukset.rakennustieto.fi
- Ammattikirjat ja ohjekortit:
rakennustietokauppa.fi