

Palvelu- ja kumppanuussopimus  
Kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelujen tuottamisesta

## Liite 3.1 Palvelukuvaus: Talonrakentamisinvestointien palvelut

1.6.2024

ALUSTAVA LUONNOS

## Sisällysluettelo

1	Lähtökohdat .....	3
2	Tehtävät .....	3
3	Tilaaminen ja palvelutuotannon käynnistäminen.....	4
4	Laadulliset tavoitteet toiminnalle.....	4
5	Palvelukuvaus.....	5
5.1	Toimeksiantoon liittyvät hankinnat .....	5
5.2	Suunnittelu ja suunnittelunohjaus.....	5
5.3	Rakentamisen valmistelu .....	5
5.4	Rakentaminen ja työmaavalvonta.....	6
5.5	Käyttöönotto.....	6
5.6	Takuuaika.....	6
5.7	Viestintä .....	6
5.8	Työnaikaiset muutokset.....	6

## 1 Lähtökohdat

Tämä liite kuvaa Järvenpään kaupungin investointi- ja kehityshankkeiden toteuttamiseen tarvittavien rakennuttamis- ja valvontatehtävien tarkemman sisällön ja vaatimukset.

Hankkeiden valmistelussa ja toteutuksessa noudatetaan kulloinkin voimassa olevaa lainsäädäntöä ja rakentamiseen liittyviä ohjeita sekä Järvenpään kaupungin ohjeistuksia.

Lisäksi hankkeissa edellytetään noudatettavan tai sovellettavan hankkeen luonteesta riippuen mm. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot / YSE 1998 -asiakirjaa (RT 16-10660), Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot palveluhankinnoissa / JYSE 2014 Palvelut – asiakirjaa sekä Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot / KSE 2013 -asiakirjaa (RT 13-11143).

Rakennuttamisen näkökulmasta investointiohjelman toteuttaminen tähtää mm. Tilaajan omistamien kohteiden pitkäaikaiseen arvon ja tilojen terveellisyyden säilyttämiseen (korjaushankkeet) sekä uusien tilatarpeiden täyttämiseen (uudishankkeet). Tavoitteena on lisäksi, että tilahankkeet toteutetaan kustannustehokkaasti ja niiden tulee olla Järvenpään kaupungin tavoitteet myös laajemmin huomioivia.

Näiden lisäksi Tilaaja voi myös edellyttää Palveluntuottajalta erilaisten rakennuttamiseen liittyvien kehityshankkeiden toteuttamista. Kehitystyö liittyy voi liittyä esim. suunnitteluohjeiden laadintaan, erilaisten hanketyyppien (mm. allianssi- ja elinkaarihankkeet) kehittämiseen ja käyttöön tai esim. puurakentamisen kehittämiseen. Palveluntuottaja varmistaa rakennushankkeen aikataulu- ja budjettitavoitteiden, energia- ja ympäristötavoitteiden sekä muiden Tilaajan asettamien keskeisten tavoitteiden toteutumista käytössä olevilla mittareilla ja raportoi näistä Tilaajalle sekä ohjausryhmällä tai sen asettamalle investointien ohjauksen alaryhmälle hankekohtaisesti.

## 2 Tehtävät

Rakennuttamis- ja valvontatehtävät ovat seuraavat:

- Investoinnin toteuttamiseen vaadittava hankintatoimi (esim. suunnittelun, konsultoinnin ja urakoiden hankinta ja toteuttaminen)
- Rakennuttamistehtävät RT 10-11284 ”Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR 18” mukaisesti Kaupungin parhaaksi -periaatetta noudattaen. Palveluntuottaja varmistaa, että hankkeessa lakisääteiset rakennushankkeeseen ryhtyvälle osoitetut velvollisuudet tulevat toteutetuksi.
- Rakennustöiden valvojan tehtävät RT 16-11121 ” Talonrakennustyön työmaavalvonnan tehtäväluettelo”
- Taloteknisten töiden valvojan tehtävät RT 16-11123 ”Talotekniikkatöiden valvonnan tehtäväluettelo”
- Tilaajan tavoitteiden täyttäminen noudattaen Järvenpään kaupungin talonrakennushankkeiden Hankeohjetta (ohje on tarkoitus laatia syksyllä 2024)
- Tilaajalle aktiivinen raportointi toimeksiannon edistymisestä hankekohtaisesti sovittavalla menetelmällä.

### 3 Tilaaminen ja palvelutuotannon käynnistäminen

Osapuolten väliseen Palvelu- ja kumppanuussopimukseen perustuvat ja tämän palvelukuvauksen mukaiset rakennuttamis- ja valvontatoimeksiannot toteutetaan seuraavassa järjestyksessä:

1. Tilaaja toimittaa Palveluntuottajan yhteyshenkilölle toimeksiantoa koskevat ja käytettävissä olevat lähtötiedot
2. Palveluntuottaja ja Tilaaja laativat yhdessä toimeksiantoa koskevan toteutussuunnitelman (huom. toteutussopimusta ei laadita kohdekohtaisena pienistä hankkeista)
  - 2.1 Toteutussopimus sisältää mm. aikataulutavoitteet sekä tarvittavien resurssien kuvauksen (rakennuttamis- ja valvontaresurssitarpeet)
  - 2.2 Toteutussuunnitelmaan lisätään tarvittaessa hankekohtaisesti täytetyt tehtäväluettelot (RT 10-11284, RT 16-11121, RT 16-11123). Palveluntuottaja täyttää hanketta koskevat tehtäväluettelot ja toimittaa ne Tilaajalle kommentoitavaksi / hyväksyttäväksi. Tehtäväluettelot laaditaan siten, että hanketta koskevat laatu-, aikataulu- ja kustannustavoitteet täyttyvät
  - 2.3 Palveluntuottaja nimeää hankkeelle projektipäällikön ja projektipäällikön varahenkilön
3. Tilaaja (Järvenpään kaupunki) käynnistää tämän sopimuksen mukaisen rakennuttamis- ja valvontatoimeksiannon (toteutussopimus) toimittamalla Palveluntuottajan (Mestari Toiminta Oy) yhteyshenkilölle toimeksiantotilauksen
  - 3.1 Toimeksiantotilauksena voi toimia Palveluntuottajan yhteyshenkilölle sähköpostitse tehty tilaus
  - 3.2 Yleisesti toimeksiannon käynnistää hyväksyty hankkeen investointipäätös
4. Palveluntuottaja hankkii kaikki investoinnin toteuttamiseen liittyvät tehtävät ml. rakentaminen konsultointi ja suunnittelu ym. Palveluntuottajaan nähden ulkoisia palveluntuottajia käytetään toteutussuunnitelmaan kirjatus resursointisuunnitelman mukaisesti.

Toimeksiannon käynnistäminen voidaan suorittaa myös muulla osapuolten kesken sovitulla menettelyllä. Kaikki Tilaajan ja Palveluntuottajan väliset rakennuttamis- ja valvontatoimeksiannot tulee dokumentoida. Palveluntuottaja säilyttää hankekohtaiset toimeksiantotilaukset vähintään hankkeen voimassaolon ajan.

### 4 Laadulliset tavoitteet toiminnalle

Palvelujen sisällön on oltava toteutussopimuksen ja sen liitteiden sekä kulloinkin voimassa olevan lainsäädännön mukainen. Palvelut toteutetaan kulloisenkin kohteen edellyttämällä ammattitaidolla sekä hyvää rakennus- ja hankintatapaa noudattaen.

Tilaaja edellyttää Palveluntuottajalle Toimeksiannon yhteydessä esitettyjen vaatimusten täyttymisen raportoimista esim. kuukausiraportoinnilla, joka sisältää hankekohtaisten

kustannusten, aikataulun ja laatuerojen seurannan. Palveluntuottaja edellyttää urakoitsijaa esittämään aikataulussa eri päätöksentekovaiheiden aikatauluttamisen ja seuraa niiden toteutumista.

## 5 Palvelukuvaus

Tämän palvelukuvaus mukaiset rakennuttamis- ja valvontatehtävät kohdistuvat Järvenpään kaupungin omistamaan kiinteistöalueeseen. Selvyyden vuoksi todetaan, että sopimuksen kautta tulee toteutettavaksi infra- ja yhdyskuntarakentamiseen verrattavissa olevaa rakentamista, esim. koulujen urheilukenttiä yms.

Rakennuttamis- ja valvontatoimeksiantoon voi sisältyä kaikki seuraavat rakennushankkeen päävaiheet: Tarveselvitys, Hankesuunnittelu, Rakennussuunnittelu, Rakentaminen, Käyttöönotto ja Takuu-aika. Näiden vaiheiden lisäksi tai sijaan hankkeissa voi olla myös muita etenemistapoja ja myös niihin liittyviä tehtäviä voidaan hankkia tämän sopimuksen puitteissa. Palveluntuottaja sitoutuu noudattamaan kaupungin kulloinkin voimassa olevia tilaajan ohjeistuksia.

Seuraavaksi on kuvattu sopimuksen mukaiset päätehtävät hankkeen vaiheittain. Tarkemmat tehtävät on kuvattu RT-korteissa RT 10-11284 "Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR18", RT 16-11121 "Talorakennustyön työmaavalvonnan tehtäväluettelo" sekä RT 16-11123 "Talotekniikkatöiden valvonnan tehtäväluettelo".

### 5.1 Toimeksiantoon liittyvät hankinnat

Palveluntuottaja nimeää tai hankkii kaikki toimeksiannon toteuttamiseen tarvittavat resurssit, eli suunnittelun, konsultoinnin, rakennusurakat ja muut palvelut. Käyttäjä voi toteuttaa osan hankinnoista erikseen sovituksessa laajuudessa (esim. irtokalustus). Hankinnoissa voidaan hyödyntää puitejärjestelyjä, joiden myötä voidaan rakentaa kumppanuuksia ulkopuolisten palveluntuottajien kanssa mahdollisimman hyvän käyttäjätyytyväisyyden, laadukkaan toteutuksen sekä taloudellisen tehokkuuden saavuttamiseksi. Toimeksiantojen laajuudesta sovitaan Tilaajan kanssa erikseen.

### 5.2 Suunnittelu ja suunnittelunohjeus

Palveluntuottaja teettää investoinnin toteuttamiseen vaadittavat suunnitelmat (urakkamuodosta riippuen), lähtötiedot ja hankinta-asiakirjat. Palveluntuottaja varmistaa, että käyttäjää osallistetaan suunnitteluun tarpeen mukaisessa laajuudessa Tilaajan ohjeen tai Hankeohjeen mukaisesti. Käyttäjän osallistaminen toteutetaan tavanomaisesti työpajoissa tai suunnittelukokouksissa. Palveluntuottaja varmistaa, että suunnittelijoilla on riittävä pätevyys tehdä suunnittelutyötä ja että suunnittelijoilla on edellytykset varmistaa suunnitelmien määrärahojen mukaisuus.

### 5.3 Rakentamisen valmistelu

Palveluntuottaja varmistaa urakoitsijan valmiudet ja edellytykset työmaan käynnistymiselle (esim. viranomaistehtävät, rakennuspaikan luovutus). Lisäksi Palveluntuottaja käy läpi käyttäjän kanssa rakentamisen etenemisen ja rakentamisen mahdolliset vaikutukset käyttäjän toimintaan.

## 5.4 Rakentaminen ja työmaavalvonta

Palveluntuottaja suorittaa kaikki rakentamisen aikaiset rakennuttamistehtävät, jotka vaaditaan investoinnin toteuttamiseksi. Toteutussuunnitelman liitteenä olevia tehtäväluetteloja hyödynnetään tehtävien tunnistamisessa, mutta kaikkia tehtäväluettelon tehtäviä ei ole tarpeen suorittaa kaikissa investoinneissa. Esimerkiksi pienet rakennusurakat eivät välttämättä vaadi rakennuslupaa.

Palveluntuottaja valvoo, että ostettujen urakkasuoritusten toteutus ja lopputulokset ovat lakien ja asetusten sekä hyvän rakentamistavan mukaisia.

## 5.5 Käyttöönotto

Palveluntuottaja varmistaa, että lopputulos vastaa hankkeelle asetettuja vaatimuksia. Palveluntuottaja varmistaa, että käyttäjille sekä huoltohenkilökunnalle on varmistettu riittävä koulutus.

## 5.6 Takuu aika

Palveluntuottaja huolehtii 2-vuotistakuutarkastuksen tehtävistä HJR 18 tehtäväluettelon tai muun sopimisen mukaisesti.

Hankkeiden 10 vuotistarkastusten osalta Palveluntuottaja huolehtii kattavan tarkastuksen yhdessä sovitun toimintamallin sekä Järvenpään kaupungin tahtotilan mukaan.

## 5.7 Viestintä

Palveluntuottaja vastaa hankkeen toteuttamiseen liittyvästä tiedottamisesta erikseen sovituille sidosryhmille sekä kohteessa toimiville käyttäjille. Tilaaja ja Palveluntuottaja laativat viestintäsuunnitelman, jota sovelletaan hankekohtaisesti. Osapuolet sitoutuvat noudattamaan laadittua suunnitelmaa. Lähtökohtaisesti hankkeen ulkoinen viestintä on Tilaajan vastuulla. Hankkeiden toteutuksessa pyritään minimoimaan häiriöt kiinteistöjen käyttäjille.

## 5.8 Työnaikaiset muutokset

Tilaaja tekee päätökset mahdollisista rakennushankkeen työnaikaisista muutoksista ja Palveluntuottaja valmistelee esitykset. Muutoksia tehdessä Tilaajan ja Palveluntuottajan tulee varmistaa, että hankkeen budjetti ei ylitä. Tilaajan osalta päätökset tekee Järvenpään kaupungin hallinto- tai toimintasäännössä määritelty toimivaltainen viranomainen.