

Palvelu- ja kumppanuussopimus
Kiinteistöjohtamisen, ylläpidon ja rakennuttamisen palvelujen tuottamisesta

Liite 3.1 Palvelukuvaus: Talonrakentamisinvestointien palvelut

26.11.2024



SISÄLLYSLUETTELO

1	LÄHTÖKOHDAT	3
2	RAKENNUS- JA TILAHANKKEIDEN TOTEUTUKSEN YLEISET TAVOITTEET	3
3	TEHTÄVÄT	4
4	TILAAMINEN JA PALVELUTUOTANNON KÄYNNISTÄMINEN	5
5	LAADULLISET TAVOITTEET TOIMINNALLE	6
6	PALVELUKUVAUS	6
6.1	TOIMEKSIANTOON LIITTYVÄT HANKINNAT	6
6.2	SUUNNITTELU JA SUUNNITTELUNOHJAUS	7
6.3	RAKENTAMISEN VALMISTELU	7
6.4	RAKENTAMINEN JA TYÖMAAVALVONTA	7
6.5	KÄYTTÖÖNOTTO.....	7
6.6	TAKUUAIKA	7
6.7	VIESTINTÄ.....	8
6.8	TYÖNAIKAISET MUUTOKSET.....	8
6.9	KUSTANNUSTEN SEURAAMINEN	8
7	LASKUTUSPERIAATTEET	8
8	LIITTEET	9

1 Lähtökohdat

Mestari Toiminta Oy toimii talonrakentamisinvestointien palvelukokonaisuuden Palveluntuottajana ja sitoutuu tuottamaan palvelua Tilaajan määrittämän tahtotilan, laajuuden ja asettamien tavoitteiden mukaisesti. Palvelun toteuttamisen reunaehdoja määrittää osapuolten välinen palvelusopimus, tämä palvelukuvausdokumentti sekä kaupungin viranomaisten päätökset ja muut ohjeet.

Talonrakentamisinvestointien palvelukokonaisuutta johtaa Tilaajan roolissa Järvenpään kaupungin tilaomistus.

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.

Palveluntuottajan tulee huolehtia, että Tilaajan toimeksiantamissa hankkeissa noudatetaan hankkeen luonteesta riippuen suhteessa kolmansiin:

- Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998 -asiakirjaa (RT 16-10660)
- Julkisten hankintojen yleiset sopimusehdot palveluhankinnoissa JYSE 2014 Palvelut – asiakirjaa
- Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013 -asiakirjaa (RT 13-11143)

Rakennuttamisen näkökulmasta investointiohjelman toteuttaminen tähtää mm. Tilaajan omistamien kohteiden pitkäaikaiseen arvon ja tilojen terveellisuuden 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 Rakennus- ja tilahankkeiden toteutuksen yleiset tavoitteet

Hankkeet, toimeksiannot ja tilaukset on valmisteltava investointiohjelman, kiinteistöohjelman ja kiinteistösuunnitelman mukaisesti ja käyttäjälähtöisesti. Jokaisessa hankkeessa vaatimuksena on:

- Parantaa tilojen käytettävyyttä ja kykyä mukautua käyttäjän tarpeiden muutoksiin
- Parantaa kiinteistön energiatehokkuutta ja esteettisyyttä
- Minimoida käyttö- ja ylläpitokustannukset

- Toteuttaa projekti budjetissa, aikataulussa ja suunnitelmien mukaisesti

Viestintä ja raportointi on hoidettava asianmukaisesti. Hankkeen yhteydessä toteutetaan toiminnan tarpeen mukaiset tilamuutokset. Tilamuutokset perustuvat kiinteistöohjelmaan ja käyttäjän toiminnan tarpeisiin. Hankkeet toteutetaan siten, että niistä koituu mahdollisimman vähän haittaa toiminnalle. Mikäli kunnossapidosta tai peruskorjaus- ja perusparannushankkeissa tiloille tehdään käyttötarkoituksen muutoksia, on tiloissa varmistettava uuden toiminnan vaatimien sisäympäristöolosuhteiden täyttyminen ennen tilan käyttöönottoa.

3 Tehtävät

Palvelukokonaisuus koostuu seuraavista tehtäväkokonaisuuksista:

1. Tarveselvitykset, hankesuunnittelu ja toteutussuunnittelu
2. Projektinjohto ja valvonta
3. Kehittämishankkeet, mm. suunnitteluohjeiden laadinta

Tarveselvitykset, hankesuunnittelu- ja toteutussuunnittelu

Palveluntuottaja osallistuu yhteisesti osapuolten sopiman laajuuden ja tarpeen mukaisesti hankkeiden tarveselvitys- hankesuunnittelu- ja toteutussuunnitteluvaiheisiin. Tarveselvitys-, hankesuunnittelu- ja toteutussuunnitteluun liittyvät toteutettavat tehtävät voivat liittyä korjaus- tai uudisrakentamisen hankkeisiin. Hankesuunnittelun- ja suunnitelman pohjana toimii tarveselvitys. Toteutussuunnitteluun liittyvät tehtävät ja niiden johtaminen ja ohjaaminen pohjautuvat hyväksytyyn hankesuunnitelmaan.

Projektinjohto- ja valvontatehtävät

Projektinjohto- ja valvontatehtäväkokonaisuus koostuu seuraavista tehtäväkokonaisuuksista

- 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 "Talorakennustyön työmaavalvonnan tehtäväluettelo"
- Taloteknisten töiden valvojan tehtävät RT 16-11123 "Talotekniikkatöiden valvonnan tehtäväluettelo"
- Tilaajan tavoitteiden täyttäminen noudattaen Järvenpään kaupungin talorakennushankkeiden Hankeohjetta (ohje on tarkoitus laatia vuoden 2025 aikana)
- Tilaajalle aktiivinen raportointi toimeksiannon edistymisestä hankekohtaisesti sovitavalla menetelmällä.

Kehittämishankkeet, mm. suunnitteluohjeiden laadinta

Rakennuttamiseen ja siihen liittyvän toiminnan kehittäminen perustuu tilaajan määrittelemiін tarpeisiin. Kehittämistoiminnan tavoitteena on selkeyttää, parantaa sekä luoda tehokkaita toimintaedellytyksiä kaupunkiympäristössä tapahtuvaan hanke- ja rakennuttamistyöskentelyyn.

4 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 toimeksiantotilauksen sekä 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. Palveluntuottaja esittää Tilaajalle kattotuntimäärän edellämainituista tehtävistä.
 - 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 hyväksytyn toimeksiantotilauksen toimeksiantosuunnitelmaan pohjautuen. Hyväksyntä edellyttää toimeksiannosta riippuen viranhaltijan- tai kaupungin hallituksen päätöstä.
4. Toimeksiantotilauksena voi toimia Palveluntuottajan yhteyshenkilölle sähköpostitse tehty tilausvahvistus
5. Yleisesti toimeksiannon käynnistää hyväksytty hankkeen investointipäätös
6. Osapuoleten sopiman mukaisesti toimeksiantotilauksen, toimeksiantosuunnitelman ja tilausvahvistuksen pohjalta laaditaan RT-kortin mukainen sopimus.

Palveluntuottaja hankkii kaikki investoinnin toteuttamiseen liittyvät tehtävät ml. rakentaminen konsultointi ja suunnittelu ym. Palveluntuottajaan nähden ulkoisia palveluntuottajia käytetään toteutussuunnitelmaan kirjatun resursointisuunnitelman

mukaisesti.

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

5 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.

Tilaaaja edellyttää Palveluntuottajalle Toimeksiannon yhteydessä esitettyjen vaatimusten täyttymisen raportoimista esim. kuukausiraportoinnilla, joka sisältää hankekohtaisten kustannusten, aikataulun ja laatupoikkeamien seurannan.

6 Palvelukuvaus

Tämän palvelukuvaus mukaiset rakennuttamis- ja valvontatehtävät kohdistuvat Järvenpään kaupungin omistamaan kiinteistökantaan. 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 sekä erilaisia toteutusmuotoja. Myös niihin liittyviä tehtäviä voidaan hankkia tämän sopimuksen puitteissa. Palveluntuottaja sitoutuu noudattamaan kaupungin kulloinkin voimassa olevia tilahankeohjeistuksia.

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 ”Talonrakennustyön työmaavalvonnan tehtäväluettelo” sekä RT 16-11123 ”Talotekniikkatöiden valvonnan tehtäväluettelo”.

6.1 Toimeksiantoon liittyvät hankinnat

Palveluntuottaja tuottaa palveluntuottamiseen tarvittavat tehtävät mahdollisimman pitkälti omilla resursseillaan ja esittää Tilajalle tarvittaessa mahdollisen alihankintatarpeen. Palveluntuottaja nimeää tai hankkii kaikki toimeksiannon toteuttamiseen tarvittavat resurssit, eli suunnittelun, konsultoinnin, rakennusurakat ja muut palvelut. Käyttäjä voi toteuttaa osan hankinnoista erikseen sovitussa laajuudessa (esim. irtokalustus). Hankinnoissa voidaan hyödyntää puitejärjestelyjä, joiden myötä voidaan rakentaa kumppanuuksia ulkopuolisten palveluntuottajien kanssa mahdollisimman

hyvän käyttäytyvyyden, laadukkaan toteutuksen sekä taloudellisen tehokkuuden saavuttamiseksi. Toimeksiantojen laajuudesta sovitaan Tilaajan kanssa erikseen.

6.2 Suunnittelu ja suunnittelunohjaus

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 määräysten mukaisuus.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 Käyttöönotto

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

6.6 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.

6.7 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.

6.8 Työnaikaiset muutokset

Palveluntuottajan projektipäällikkö hyväksyy hankkeen lisä- ja muutostyöt hankkeen kustannusarvion sisällä.

Muista rakennushankkeen työnaikaisista muutoksista, jotka olennaisesti laajentavat tai muuttavat alkuperäisen hankesuunnitelman sisältöä siten, että se vaikuttaa hankkeen kustannuksiin, päättää Tilaaja. 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 viranomaisena. Muutoksen sisällöstä riippuen tehdään tarvittaessa lisäliite hankesuunnitelmaan.

6.9 Kustannusten seuraaminen

Palveluntuottajan tulee jatkuvasti seurata ja ennustaa hankkeen kustannusten kehittymistä sekä raportoida niistä Tilaajalle säännöllisesti erikseen sovittavalla tavalla. Kustannusten ylityksessä tulee asiasta raportoida viipymättä.

7 Laskutusperiaatteet

Rakennuttamis- ja valvontakustannukset laskutetaan hankekohtaisesti toteutuneiden kustannusten perusteella toteutussopimusten mukaisesti.

Palveluntuottaja toimittaa hankesuunnitteluvaiheen rakennuttamis- ja valvontakustannuksista työ-/kustannusarvion Tilaajalle. Hankesuunnitteluvaiheen rakennuttamis- ja valvontakustannukset sisällytetään hankekohtaisesti asetettavaan investointibudjettiin. Hankesuunnitelman hyväksyntään asti työtä tehdään tuntihintaisena.

Hankkeen investointipäätös pitää sisällään hankesuunnitteluvaiheen rakennuttamis- ja valvontakustannukset.

Hyväksynnän jälkeen tehdään toteutussopimus, jossa sitoudutaan hankesuunnitelman tavoitteisiin sekä kustannustasoihin. Hankkeiden kustannustasot sovitaan ennen suunnittelun, esim. (yleis-/toteutussuunnittelun, aloitusta yhdessä tilaajan kanssa.

Hankkeille varataan riskivaraus, jota projektipäällikkö voi käyttää hankkeen rakentamisen

tehtäviin, mutta ei rakennuttamistehtävien budjetin kasvattamiseen. Jos hankkeessa havaitaan tilanne, joka poikkeaa tehtäväluettelon tehtävistä ja tämä kasvattaa rakennuttamisen budjettia tulee tästä sopia Tilaaajan kanssa.

Laskutus aloitetaan vasta, kun hanketta koskeva tilaus/sopimus on toimitettu Palveluntuottajalle. Laskut tulee osoittaa työn toteutumisajankohdan mukaisesti oikealle tilikaudelle.

Investointihankkeiden laskutus kiertää lähtökohtaisesti kokonaan Palveluntuottajan kautta. Kustannukset sisältävät Palveluntuottajan alihankintakustannukset sekä Palveluntuottajan oman työn kustannukset. Palveluntuottajan tulee kohdistaa laskut Tilaaajan esittämille kustannustunnisteille Tilaaajan laskutusohjeen mukaisesti.

Maksuerät ja niihin liittyvät käytännöt sovitaan hankekohtaisesti, mm. käytettävän toteutusmuodon mukaisesti. Hankkeissa voidaan käyttää etumaksujärjestelyä, jotta Palveluntuottaja ei joudu rahoittamaan hanketta.

Selvyyden vuoksi todettakoon, että palveluntuottaja ei kannata tilaajalle kuuluvaa markkinoista aiheutuvaa riskiä hankkeissa.

Laskulla pitää olla liitteet, joilla todennetaan laskutuksen perustuvan toteutuneisiin kustannuksiin (esim. MT:n omien osuuksien osalta tuntierittelyt ja alihankkijoiden laskut). Jokaisesta toimeksiannosta pidetään taloudellinen loppuseelvitys, jonka mukaisesti laskutus tasataan toteutuneiden kustannusten mukaiseksi.

8 Liitteet

- Liite 3.2 Talonrakentamisinvestointien palvelut: Vastuunrajataulukko
Liite 3.3 Talonrakentamisinvestointien palvelut: Hinnoittelun periaatteet