

Liite : Vastuurajataulukko-Talonrakentamisinvestointien palvelut

Palvelukokonaisuus 3 Talonrakentamisinvestointien palvelut

Palvelun osa-alueet

3.1 Investointien valmistelu ja toteutus

3.2 Rakennuttamisen kehittäminen

Laskutettava kokonaisuus

[Investointien valmistelu ja toteutus](#)

[Käyttäjäfoorumityöskentelyn vastuurajataulukko](#)

[Korjausrakentamisen hallinta ja johtaminen](#)

[Rakennuttamisen kehittäminen](#)

PÄÄSOPIMUKSESTA

Tehtävien toteuttamisen päätavoitteet ovat seuraavat:

1. Turvata Järvenpään kaupungin kiinteistönpidon operatiivisten tehtävien
2. Kaupungin näkökulmasta tavoitteena on kiinteistöhallinnan kustannustehokkuus

Palveluntuottajan vastuut ja tehtävät

Palveluntuottaja tuottaa tämän sopimuksen ja sen liitteiden mukaiset palvelut Tilaajalle sopimuksen ja sen liitteiden mukaisin ehdoin. Palveluntuottaja vastaa omalta osaltaan palvelun toteutuksesta sekä palveluprosessien ja yhteistyön edellyttämän resursoinnin ja asiantuntemuksen riittävydestä.

Tilaajan vastuut ja tehtävät

Tilaaja vastaa omalta osaltaan palveluprosessien ja yhteistyön edellyttämän resursoinnin ja asiantuntemuksen riittävydestä sekä tarvittavista palvelun sisältöön ja läpivientiin vaikuttavista päätöksistä.

Tilaajan tehtävänä on:

1. tehdä kiinteistöjohtamiseen liittyvät keskeiset päätökset
2. määritellä tuotettavan palvelun tavoitteet ja laatu

PALVELUKUVAUKSESTA:

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.

Liite : Vastuurajataulukko-Talonrakentamisinvestointien palvelut

3.1 Investointien valmistelu ja toteutus

Päivitetty 25.11.2024

Palvelukokonaisuus	Palvelun osa-alue	Tehtävä	Laskutus	Päävastuu / vastuuosapuoli	Tekijä / vastuu henkilösapuoli	Tarvittava päätöksenteko
3 Rakennuttaminen		TARVESELVITYS, MT osallistuu tarveselvitykseen hankekohtaisesti sovittavassa laajuudessa		Päävastuullinen	Tekijä	Päätöksenteko
3 Rakennuttaminen	Tarveselvitys	Määritellään tarveselvitykselle tavoitteet, tehtävät ja aikataulu	Tuntilaskutus	Tilaaaja	Käyttäjää	
3 Rakennuttaminen	Tarveselvitys	Tarveselvityksen laadinta ja hyväksyminen	Tuntilaskutus	Tilaaaja	Käyttäjää	Tilaaaja/LTK/KH
3 Rakennuttaminen	Tarveselvitys	Hankepäätöksen valmisteleminen ja tekeminen	Tuntilaskutus	Tilaaaja	Tilaomistus	Tilaaaja/LTK/KH
3 Rakennuttaminen		HANKESUUNNITTELU		Päävastuullinen	Tekijä	Päätöksenteko
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Hankesuunnitteluvaiheen rakennuttamissopimus jossa määritellään hankesuunnittelulle tavoitteet, tehtävät ja aikataulu	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	Tilaomistus / Mestari toiminta	Tilaaaja
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Rakennuspaikan valinta, rakennuksen / rakennusten sijoittuminen tontille ja tontinkäyttösuunnitelma	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	Tilaaaja
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Pääkäyttäjän lisäksi huomioitavat muiden käyttäjryhmien tilatarpeet / kohteen mahdolliset muut profiloinnit	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	Käyttäjää / Tilaomistus	
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Tilaohjelman laadinta ja tilojen vaatimusten määrittely	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	Käyttäjää	Tilaaaja
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Hankkeen suunnittelulle asetettavien tavoitteiden määritys tai aiemmin määriteltyjen tavoitteiden tarkentaminen	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	Tilaaaja
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	ICT tarpeiden määritys	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	kaupungin ICT	
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Riskienhallintasuunnitelman laadinta ja sen päivitys hankkeen edetessä	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Hankkeen toteutustavan ja urakamuodon määrittely	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	Tilaaaja
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Hankeaikataulun luominen ja sen päivitys tarvittaessa hankkeen edetessä	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Käyttäjän osallistamisen prosessin luonti ja tarvittava osallistaminen hankesuunnitteluvaiheessa	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	Käyttäjää	
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Kustannuslaskenta ja kustannus selvitykset hankesuunnitteluvaiheessa	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Hankkeen budjetin luonti	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	Tilaomistus / Mestari toiminta	Tilaaaja
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Hankesuunnitelman laadinta, Mestari toiminta vastaa laadinnasta ja tilaomistus, käyttäjä ja muut tarvittavat osapuolet osallistuvat.	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Hankesuunnitelman hyväksyminen.	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	Tilaomistus	Tilaaaja/LTK/KH
3 Rakennuttaminen	Hankesuunnittelu	Investointipäätös	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	Tilaomistus	Tilaaaja/LTK/KH
3 Rakennuttaminen		SUUNNITTELUVAIHE (ehdotussuunnittelu, yleissuunnittelu, toteutussuunnittelu)		Päävastuullinen	Tekijä	Päätöksenteko
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Suunnitteluvaiheen rakennuttamissopimus josta käy ilmi tavoitteet, tehtävät ja aikataulu	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	Tilaomistus / Mestari toiminta	Tilaaaja
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Käyttäjän osallistamisen suunnittelu sekä sidosryhmämäärittely ja käyttäjäyhteistyön koordinointi suunnitteluvaiheessa	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	Käyttäjää	Tilaaaja
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Suunnittelijahankintojen määritys, hankinta-asiakirjojen laadinta ja suunnittelusopimusten laadinta	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Suunnitteluhankintojen hankintamenettelystä päättäminen, Mestari toiminta valmistelee aineiston	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	Tilaomistus	
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Suunnitteluhankintojen hankintapäätökset ja perustelut	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	MT hankinta	Tilaaaja (vaatii tarkennusta)
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	ICT-projektin aloitus, projektisuunnitelman laadinta	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	kaupungin ICT	
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Lukitus ja kulunvalvontatarpeiden määritys, kulkuluemääritykset ja synkronointi / integraatio tilavarausjärjestelmän kanssa. Tilaomistus ja käyttäjä osallistetaan eri hankevaiheissa.	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	MT turvallisuus	Tilaaaja
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Suunnittelun ohjaus, -kokouksien järjestäminen ja johtaminen sekä suunnittelutilanteen raportointi tilaajalle eri suunnitteluvaiheissa. Suunnitelmakatselmuksel.	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Toteutussuunnitelmien tarkastus ja hyväksyminen	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Suunnitteluvaiheen käyttäjä- ja tilaajamuutoksien hallinta	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Kustannuslaskenta ja kustannus selvitykset eri suunnitteluvaiheissa	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Ehdotussuunnittelun ja yleissuunnittelun ratkaisujen analysointi ja vertailu	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	Tilaaaja
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Päätös edistettävistä kokonaisuudesta ehdotus- ja yleissuunnittelun valmistuessa, Mestari toiminta valmistelee aineiston	Erillissopimuksen mukaan	Tilaaaja	Tilaomistus	Tilaaaja
3 Rakennuttaminen	Suunnitteluvaihe	Yleissuunnitelman sisällön hyväksyminen, Mestari toiminta tuottaa tarvittavan aineiston Tilaaajalle hyväksyttäväksi	Erillissopimuksen mukaan	Mestari toiminta	Projektipäällikkö	tilaaja

Palvelukokonaisuus	Palvelun osa-alue	Tehtävä	Laskutus	Päävastuu / vastuuosapuoli	Tekijä / vastuu henkilösapuoli	Tarvittava päätöksenteko
3 Rakennuttaminen		RAKENTAJAN HANKINTA		Päävastuullinen	Tekijä	Päätöksenteko
3 Rakennuttaminen	Rakentajan hankinta	Tilaajan/käyttäjän erillishankintojen määrittely ja tarvittaessa tarkentaminen jatkossa	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	Tilaja
3 Rakennuttaminen	Rakentajan hankinta	Rakentajan hankintojen määrittely, hankinta-asiakirjojen laadinta ja urakkasopimusten laadinta	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentajan hankinta	Rakentajan hankintamenettelyistä päättäminen, Mestaritoiminta valmiste aineiston	Erillissopimuksen mukaan	Tilaja	Tilaomistus	Tilaja
3 Rakennuttaminen	Rakentajan hankinta	Rakentajan hankintapäätöksen valmistelu ja hankintapäätösaineiston laadinta perusteluineen, Mestaritoiminta laatii hankintapäätöksen tekemiseksi tarvittavan aineiston tilaajalle / kaupungille.	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	MT hankinta	Tilaja/KH (vaatii tarkenn.)
3 Rakennuttaminen		RAKENTAMISEN VALMISTELU JA RAKENTAMINEN SEKÄ VASTAANOTTO- JA KÄYTTÖÖNOTTOVAIHE		Päävastuullinen	Tekijä	Päätöksenteko
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Rakentamisvaiheen rakennuttamissopimus josta käy ilmi tavoitteet, tehtävät ja aikataulu	Erillissopimuksen mukaan	Tilaja	Tilaomistus / Mestaritoiminta	Tilaja
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Rakennusluvan hakeminen, luvitusprosessien valvonta, tarvittavat tilaajan ja hankeeseen ryhtyvän lupaprosessin tehtävät	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Rakentamisen aikainen kustannuseuranta, rakentaja raportoi omalta osaltaan Mestaritoiminnalle ja Mestaritoiminta raportoi Tilajaalle sen hetkisen sovitun raportointikäytännön mukaisesti.	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Käyttäjyhteistyön koordinointi rakentamis-, vastaanotto- ja käyttöönottovaiheissa	Erillissopimuksen mukaan	Tilaja	Käyttäjä	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Valvontasopimuksien valmistelu ja allekirjoitus	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Rakentamisaikataulun määrittely välitavoitteineen	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Aliurakoiden hankintojen hyväksyntä sekä urakka- ja sopimusneuvottelihin osallistuminen tarvittaessa	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Rakentaja	Projektipäällikkö
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Liittymäsopimusten valmistelu ja laadinta	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	MT liittymäsop. vastaava	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	ICT liittymissopimusten ja yhteyksien määrittely lähtötietojen toimitus hankkeelle	Erillissopimuksen mukaan	Tilaja	Kaupungin ICT	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	ICT liittymissopimusten laadinta	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	MT liittymäsop. vastaava	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Varmistetaan, että tarvittavat viranomaisilmoitukset ja -katselmuksot tulee hoidetuksi rakentamisen aikana	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Rakentaja	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Rakennusurakan lisä- ja muutostyölistauksen käsittely ja arkistointi	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Rakentaja	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Rakennusurakan lisä- ja muutostöiden hyväksyminen hankebudjetin sisällä sekä raportointi Tilajaalle sen hetkisen raportointikäytännön mukaisesti.	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Rakennusurakan lisä- ja muutostöiden hyväksyminen silloin, kun ne vaikuttavat hankkeen kokonaiskustannuksiin. Mestaritoiminta laatii tarvittavan päätöksentekoaineiston Tilajaalle.	Erillissopimuksen mukaan	Tilaja	Tilaomistus	Tilaja/LTK/KH
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Työmaakokousten järjestäminen ja johtaminen	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Huoltokirjan laadinta	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Huoltokirjakoordinaattori	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Rakentamisaikaisten käyttäjä- ja tilaajamuutoksien hallinta	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Rakentamisvaiheen raportointi tilaajalle	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Aikataulutetaan ja sovitaan vastaanottomenettelyistä	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö / Rakentaja	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Sovitaan käyttöönottoprosessista	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Käyttöönottosiivous kalustamisen jälkeen ennen toiminnan aloitusta	Erillissopimuksen mukaan	Tilaja	Käyttäjä	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Terveystarkastus	Erillissopimuksen mukaan	Tilaja	käyttäjä	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Terveystarkastus	Erillissopimuksen mukaan	Tilaja	käyttäjä	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Turvallisuuskävely	Erillissopimuksen mukaan	Tilaja	käyttäjä	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Pelastussuunnitelma (käyttäjän vastuulla)	Erillissopimuksen mukaan	Tilaja	Käyttäjä	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Hakemus tilapäismajoitustiloista mikäli tätä toimintaa rakennuksessa	Erillissopimuksen mukaan	Tilaja	Käyttäjä	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Sovitaan luovutusmateriaalien keräämisestä ja luovuttamisesta	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Käyttöönottokoulutukset ja käyttöohjedokumentaatio	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Rakentaja	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Huolehditaan, että tarvittavat viranomaistarkastukset tulee tehtyä	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Rakentaja	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Vastaanottokokous ja siihen liittyvät katselmuksot,sovitaan puutteiden korjaukset ja jälkitarkastukset	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Sovitaan toimintatavat ja prosessit takuuajalle	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Taloudellinen loppuselitys rakentajan kanssa	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Rakentaminen, vast.otto, käytt.otto	Sisäinen loppupalaveri Tilaja, käyttäjä ja Mestaritoiminta sekä hankkeen valmistuksen raportointi tilaajalle	Erillissopimuksen mukaan	Mestaritoiminta	projektipäällikkö	

Palvelukokonaisuus	Palvelun osa-alue	Tehtävä	Laskutus	Päävastuu / vastuuosapuoli	Tekijä / vastuuhenkilöosuoli	Tarvittava päätöksenteko
3 Rakennuttaminen		TAKUUAIKA SEKÄ 10 VUOTISVASTUUAIKA		Päävastuullinen	Tekijä	Päätöksenteko
3 Rakennuttaminen	Takuuaika, 10v vastuuaja	Takuuajan töiden koordinointi sovitun prosessin mukaan	Tuntilaskutus	Mestaritoiminta	projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Takuuaika, 10v vastuuaja	Varmistetaan, että kohteelle on laadittu PTS-suunnitelma, suunnitelma laaditaan hankkeelle	Tuntilaskutus	Mestaritoiminta	Mestaritoiminta	
3 Rakennuttaminen	Takuuaika, 10v vastuuaja	1-vuotistarkastus (takuuajan välitarkastus, ei ole YSEn mukainen tarkastus, sovitaan hankekohtaisesti onko tarvetta)	Tuntilaskutus	Mestaritoiminta	projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Takuuaika, 10v vastuuaja	2. vuoden takuutarkastus	Tuntilaskutus	Mestaritoiminta	projektipäällikkö	
3 Rakennuttaminen	Takuuaika, 10v vastuuaja	10-vuotiskatselmuksen toteuttaminen kohteessa	Tuntilaskutus	Mestaritoiminta	Projektipäällikkö	

Tehtäväkuvaus	Vastuuosapuoli	Henkilö	Lisätiedot
Päävastuu osallistumisprosessista	Järvenpään kaupunki	Tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö	
Käyttäjäfoorumiin osallistuvien jäsenten kouluttaminen ja osapuolien tehtäväkuvan selkeyttäminen	Järvenpään kaupunki	Tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö	
Käyttäjäfoorumitoiminnan käynnistyessä käytävä läpi toimintamalli, roolit ja vastuut osapuolien kesken. Edellytetään osapuolien sitoutumista niihin. Prosessikuvaus vastuineen.	Järvenpään kaupunki	Tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö	
Käyttäjäfoorumien jäsen tutustuu asialistaan ja päivittää tiedot ennen kokousta suoraan asialistalle	Järvenpään kaupunki	Osapuolet/ osallistujat	
Käyttäjäfoorumitoiminnan kehittäminen	Järvenpään kaupunki	Tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö	
Käyttäjäfoorumien rakenne ja vastuuiden määrittely	Järvenpään kaupunki	Tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö	
Käyttäjäfoorumien esityslistan valmistelu sekä päävastuu	Järvenpään kaupunki	Tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö	
Käyttäjäfoorumien esityslistan valmisteluun osallistuminen vastuullaan olevien tehtävien osalta	Mestaritoiminta Oy	Hankkeen projektipäällikkö	
Suunnittelukokouksista suunnittelu- ja lähtötietotarpeiden, ratkaisuehdotuksien ja muiden hanketta koskevien käyttäjäosallistamiseen liittyvien asioiden tuominen osaksi käyttäjäfoorumityöskentelyä	Mestaritoiminta Oy	Hankkeen projektipäällikkö	
Käyttäjäfoorumikokousten puheenjohtajuus	Järvenpään kaupunki	Tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö	
Käyttäjäfoorumikokousten aikataulutaminen, kalenterointi, koollekutsuminen sekä hallinnointi	Järvenpään kaupunki	Tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö	
Käyttäjäfoorumikokousten pöytäkirjojen kirjaaminen ja puhtaaksi kirjaaminen (sihteeriys käyttäjäfoorumeissa)	Mestaritoiminta Oy	Hankkeen projektipäällikkö	Pöytäkirjan kirjaamisen voisi hoitaa myös joku muu paikalla oleva käyttäjän edustaja, kuten rehtori, päiväkodin johtaja jne. kun ovat joka tapauksessa kokouksessa paikalla.
Käyttäjäfoorumikokousten pöytäkirjojen tarkistus ennen julkaisua	Järvenpään kaupunki	Tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö	
Käyttäjäfoorumikokousten valmiiden pöytäkirjojen julkaiseminen	Mestaritoiminta Oy	Hankkeen projektipäällikkö	
Seurantalistojen ajantasaisuus ja hallinnointi	Mestaritoiminta Oy	Hankkeen projektipäällikkö	
Hankkeen Teams ympäristön perustaminen ja osapuolien kutsuminen ja hallinnointi	Mestaritoiminta Oy	Hankkeen projektipäällikkö	Perustetaan Mestaritoiminnan puolelle
Sitoutuminen käyttäjäfoorumitoimintaan ja ymmärrys oman roolin merkityksestä, edellyttää selkeitä tehtävänkuvia ja toimeksiantoja	Kaikki osapuolet vastaavat omalta osaltaan	Osapuolet/ osallistujat	
Mestaritoimintaan kohdistuvien tehtävien ja toimeksiantojen koordinointi ja päävastuu tehtävien toteutumisesta	Mestaritoiminta Oy	Hankkeen projektipäällikkö	
Kustannusohjaus osana hanke- ja käyttäjäfoorumityöskentelyä. Tavoitteena saada suunnittelun aikaisten ratkaisujen kustannusvaikutukset läpinäkyviksi myös käyttäjille.	Mestaritoiminta Oy	Hankkeen projektipäällikkö	
Projektiryhmä kokouksien päävetovastuu, asialistat ja tarvittavat muistiot	Mestaritoiminta Oy	Hankkeen projektipäällikkö	
Yhteistyön (hanketyö tai yleisesti) ja/tai käyttäjäfoorumitoiminnan kehitystä vaativien asioiden käsittelyyn nosto	Järvenpään kaupunki	Tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö	
Yhteistyön (hanketyö tai yleisesti) ja/tai käyttäjäfoorumitoiminnan kehitystä vaativien asioiden käsittelyyn nosto	Mestaritoiminta Oy	Hankkeen projektipäällikkö	
Takuuaika			
Kunnossapidon vipulistojen hallinnointi ja viestintä	Mestaritoiminta Oy	Hankkeen projektipäällikkö	
Talonrakennushankkeiden takuuajainen käyttäjäfoorumitoiminta, toimii vastaavasti kuin yllä esitetty käyttäjäfoorumitoiminta. Mukana myös Mestaritoiminta Oy ylläpito, rakennuttajan takuuajainen koordinaattori.			Rakennuttajan takuuajainen koordinaattori kaippa tarkempaa määrittelyä
Yleisiä kehitysehdotuksia			
Kokouksetojen harventaminen joka toiseen viikkoon			
Toiminnallisten suunnitteluohjeiden valmistumisen myötä valmius tehostamiseen paranee			
Mestaritoiminnan pp (varapp tiedotettuna jollain tasolla mt sisäinen) -> Kehitystehtävä: pohdittava rakennuttamisen tiimin sisäinen tiedon/osaamisen/kokemuksen jakaminen -> tasalaatuisen pp-toiminnan rakentaminen			
HYVO, Palmia ja oppilashuollon osallistaminen, tuo asiat käyttäjäfoorumikäsitteilyyn ja dokumentoi osallistamisen	Järvenpään kaupunki	Tilasuunnittelun pedagoginen kehittämisspäällikkö	

Liite: Korjausrakentamisen hallinta ja johtaminen 8000€ ja sitä suuremmat hankkeet tai toimenpiteet
Päivitetty 15.3.2024 Tämän sopimuksen osan mukaiset investoinnit kohdistuvat Järvenpään kaupungin omistamaan kiinteistökontaan. Investointeja voidaan toteuttaa kiinteistön piha-alueille
Laatijat: Tuomas Koskiniemi, sekä kiinteistön rakennuksiin (mukaan lukien kaikki rakennukseen kuuluvat rakennusosat teknisine järjestelmineen). Selvyyden vuoksi todetaan, että infra- ja
yhdyskuntarakentaminen tai liikuntapaikat eivät kuulu tämän sopimuksen piiriin. PTS hankkeista tehdään oma koko vuoden kestävä sopimus jossa määritellään resurssit
Eero Lötjönen, Teemu Jaakkola sekä tarvittavat kustannukset. Sopimus ohjaa toimintaa aina kalenterivuoden kerrallaan.

Palvelukokonaisuus	Palvelun osa	Palvelun osa-alue	Palvelu	Laskutus	Laskutettava palvelu	Vastuu yritysapuoli	Vastuu henkilösapuoli	Alihankinta
Kiinteistöjohto	Kohdejohtaminen	PTS-Suunnittelu ja ylläpito	Hankkeet ja toimenpiteet	Kaupungin tilaomistus vastaa kokonaisuuden johtamisesta ja Mestari-toiminta toimii palveluntuottajana tehtyjen esitysten ja niiden pohjalta tehtyjen päätösten mukaisesti.		Järvenpään kaupunki	Tilaomistus	
Kiinteistöjohto	Kohdejohtaminen	PTS-Suunnittelu ja ylläpito	Toimenpiteiden tunnistaminen	Toimenpiteet tunnistetaan kohteittain laaditun tekniseen käyttöökään pohjautuvan pitkän tähtäimen suunnitelman mukaan, jota tarkennetaan vuosittain rakennusosien teknistä kuntoa ja toimivuutta seuraamalla. Teknisiä osakorjauksia tai rakennusosien uusimista voidaan aikaistaa suunnitellusta, jos kohteen käytössä tapahtuu muutoksia, joista johtuen kohteeseen tehdä tilamuutoksia tai palveluntuottoa muuttuu.	kk laskutus	Kiinteistöjohto	Mestari-toiminta Oy	Rakennuttamisen vastuuhenkilö / Projektipäällikkö
Kiinteistöjohto	Kohdejohtaminen	PTS-Suunnittelu ja ylläpito	Toimenpiteiden budjetointi	Palveluntuottaja arvioi toimenpiteen kustannuksen vastaavanlaisien toimenpiteiden toteutuneiden kustannusten perusteella tai suorittamalla / teettämällä suunnitelmiin perustuvan kustannuslaskennan.	kk laskutus	Kiinteistöjohto	Mestari-toiminta Oy	Rakennuttamisen vastuuhenkilö / Projektipäällikkö
Kiinteistöjohto	Kohdejohtaminen	PTS-Suunnittelu ja ylläpito	Toimenpiteiden hyväksyntä päätöksentekoon	Palveluntuottaja esittää kootusti seuraavan vuoden tunnistetut toimenpiteet tilaomistukselle, joka käsittelee ne ja vie päätöksentekoon hallintosäännön mukaisesti.	kk laskutus	Kiinteistöjohto	Järvenpään kaupunki	Tilaomistus
Kiinteistöjohto	Kohdejohtaminen	PTS toimenpiteet käynnistäminen	Lupakäynnistää hanke	Palveluntuottaja hyväksyy hankkeen käynnistämisen tilaomistukselta, jos kyseessä suunniteltu ja budjetissa huomioitu hanke. Budjetoimattoman akuutin toimenpiteen, joka ylittää palveluntuottajan päätäntävalan palveluntuottaja hyväksyy tilaomistuksella.	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestari-toiminta Oy	Rakennuttamisen vastuuhenkilö / Projektipäällikkö
8 Rakennuttaminen	Korjausrakentamisen hallinta ja johtaminen	PTS toimenpiteet käynnistäminen	hankkeen suunnittelunohjaaminen	Palveluntuottaja teettää investoinnin toteuttamiseen vaadittavat suunnitelmat. Palveluntuottaja varmistaa, että käyttäjä osallistetaan suunnitteluun tarpeen mukaisessa laajuudessa suunnittelukokouksissa. Palveluntuottaja varmistaa, että suunnittelijoilla on riittävä pätevyys tehdä suunnittelutyötä ja että suunnittelijoilla on edellytykset varmistaa suunnitelmien määräysten mukaisuus.	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestari-toiminta Oy	Rakennuttamisen vastuuhenkilö / Projektipäällikkö
9 Rakennuttaminen	Korjausrakentamisen hallinta ja johtaminen	PTS toimenpiteet käynnistäminen	hankkeen suunnitteluratkaisuiden hyväksyntä	Palveluntuottaja hyväksyy suunnitelmat / tekniset ratkaisut tilaomistuksella ennen hankinnan käynnistämistä, jos hankkeen rahalliset arvot ylittävät palveluntuottajan päätösvalan tai tekninen toimenpide on ristiriidassa kohteen kiinteistöaluksesta tulevien tavoitteiden kanssa. Palveluntuottajan päätösvalta määritellään hankelajujen mukaan.	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Järvenpään kaupunki	Tilaomistus
10 Rakennuttaminen	Korjausrakentamisen hallinta ja johtaminen	PTS toimenpiteet käynnistäminen	rakennusluvan hakeminen tarvittaessa	Palveluntuottaja hakee rakennusluvan rakennusvalvontaviranomaiselta ja vastaa hankkeeseen liittyvästä muusta viranomaisyhteistyöstä.	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestari-toiminta Oy	Rakennuttamisen vastuuhenkilö / Projektipäällikkö
11 Rakennuttaminen	Korjausrakentamisen hallinta ja johtaminen	PTS toimenpiteet käynnistäminen	hankkeen käyttäjäyhteistyö / viestintä	Käyttäjän osallistaminen toteutetaan tavallisesti työpajoissa tai käyttöfoorumeissa. Palveluntuottaja vastaa hankkeen toteuttamiseen liittyvästä tiedottamisesta sekä tilaomistukselle että kohteessa toimivien käyttäjien edustajalla. Osapuolet laativat viestintäsuunnitelman, jota osapuolet noudattavat. Toteutuksessa pyritään minimoimaan häiriöt kiinteistöjen käyttäjille.	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestari-toiminta Oy	Rakennuttamisen vastuuhenkilö / Projektipäällikkö
12 Rakennuttaminen	Korjausrakentamisen hallinta ja johtaminen	PTS toimenpiteet käynnistäminen	kilpailuttaminen / hankinta	Palveluntuottaja hankkii kaikki investoinnin toteuttamiseen tarvittavat resurssit, eli suunnittelun, rakennusurakat ja muut palvelut. Käyttäjä voi toteuttaa osan hankinnoista erikseen sovitussa laajuudessa (esim. Irtokalustus). Kaikki alihankintana ostetut resurssit kilpailutetaan hankintalain mukaan hyvää hankintatapaa noudattaen. Hankinnoissa voidaan hyödyntää puitejärjestelyjä, joiden myötä voidaan rakentaa kumppanuuksia palveluntuottajien kanssa mahdollisimman hyvän käyttäjätyytyväisyyden, laadukkaan toteutuksen sekä taloudellisen tehokkuuden saavuttamiseksi. Hankinta- ja kilpailuttamismallit sekä niiden euromääräiset rajat sovitaaan erikseen.	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestari-toiminta Oy	Rakennuttamisen vastuuhenkilö / Projektipäällikkö
13 Rakennuttaminen	Korjausrakentamisen hallinta ja johtaminen	PTS toimenpiteet käynnistäminen	sopimuksen allekirjoittaminen	Palveluntuottaja valmistelee sopimukset. Sopimukset allekirjoittaa joko palveluntuottaja tai tilaomistus toimivaltojensa rajoissa. Toimivaltojen rajojen ylmenävät sopimukset allekirjoitetaan kaupungin hallintosääntöjen mukaan.	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestari-toiminta Oy	Rakennuttamisen vastuuhenkilö / Projektipäällikkö
14 Rakennuttaminen	Korjausrakentamisen hallinta ja johtaminen	PTS toimenpiteet käynnistäminen	valvonta tekninen	Palveluntuottaja valvoo urakoitsijoiden työsuoritusta, jotta lopputulos vastaa sille asettuja teknisiä ja toiminnallisia vaatimuksia.	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestari-toiminta Oy	Rakennuttamisen vastuuhenkilö / Projektipäällikkö
15 Rakennuttaminen	Korjausrakentamisen hallinta ja johtaminen	PTS toimenpiteet käynnistäminen	valvonta taloudellinen	Palvelun tuottaja valvoo, että hankkeet toteutetaan sovitun budjetin puitteissa. Budjettimuutoksien hyväksyntä vastuurajojen mukaan. Palveluntuottaja raportoi neljännesvuosittain tilaomistukselle hankekokonaisuusien etenemisen. Raportointi toteutetaan laajasti kaksi kertaa vuodessa ja suppeammin kaksi kertaa vuodessa. Raportointi pitää sisällään vähintään seuraavat osa-alueet: -Kustannuskertymä -Merkittävät poikkeamat (aikataulu, laatu, kustannukset)	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestari-toiminta Oy	Rakennuttamisen vastuuhenkilö / Projektipäällikkö
16 Rakennuttaminen	Korjausrakentamisen hallinta ja johtaminen	PTS toimenpiteet käynnistäminen	vastaanotto urakoitsijalta / käyttöönotto	Palveluntuottaja valvoo, että ostettujen urakasuoritusten toteutus ja lopputulokset ovat lakien ja asetusten sekä hyvän rakentamistavan mukaisia. Palveluntuottaja varmistaa, että lopputulos vastaa investoinnille asetettuja vaatimuksia. Palveluntuottaja varmistaa, että käyttäjille on varmistettu riittävä koulutus.	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestari-toiminta Oy	Rakennuttamisen vastuuhenkilö / Projektipäällikkö
17 Rakennuttaminen	Korjausrakentamisen hallinta ja johtaminen	PTS toimenpiteet käynnistäminen	takuu aika	Palveluntuottaja huolehtii takuuajaisista tarkastuksista urakkasopimuksien mukaan ja valvoo urakoitsijan takuuajaiset suoritukset. Palveluntuottaja raportoi takuukorjauksina tehdyt korjaukset koontina tilaomistukselle.	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestari-toiminta Oy	Rakennuttamisen vastuuhenkilö / Projektipäällikkö

Liite: Rakennuttamisen kehittäminen
Päivitetty 22.11.2024

Palvelukokonaisuus	Palvelun osa	Palvelu	Laskutus	Laskutettava palvelu	Vastuu yritysosaapuoli	Vastuu henkilöosaapuoli	Alihankinta
3 Rakennuttaminen	3.2 Rakennuttamisen kehittäminen	Määrittää ja hyväksyy vuosittain toteutettavat rakennuttamistoimintaa kehittävät kehityshankkeet			Tilaja	Tilaomistus	
3 Rakennuttaminen	3.2 Rakennuttamisen kehittäminen	Esittää vuosittaiset kehittämissankkeet.	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestaritoiminta	Rakennuttamisen vastuuhenkilö	
3 Rakennuttaminen	3.2 Rakennuttamisen kehittäminen	Laatii hyväksytyjen kehittämissankkeiden osalta hankkeen toteutussuunnitelman toteutus- ja työmääräarvioineen	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestaritoiminta	Rakennuttamisen vastuuhenkilö	
3 Rakennuttaminen	3.2 Rakennuttamisen kehittäminen	Projektoi hyväksytyt kehityshankkeet ja vie henkeita kohti niille määritellyjä tavoitteita	erillislaskutus	Rakennuttaminen	Mestaritoiminta	Rakennuttamisen vastuuhenkilö	