

# WEBINAARI

---

Rakennustyön tarkkailija



**KIINTEISTÖLIITTO**  
Kotisi asialla

# Aiheita

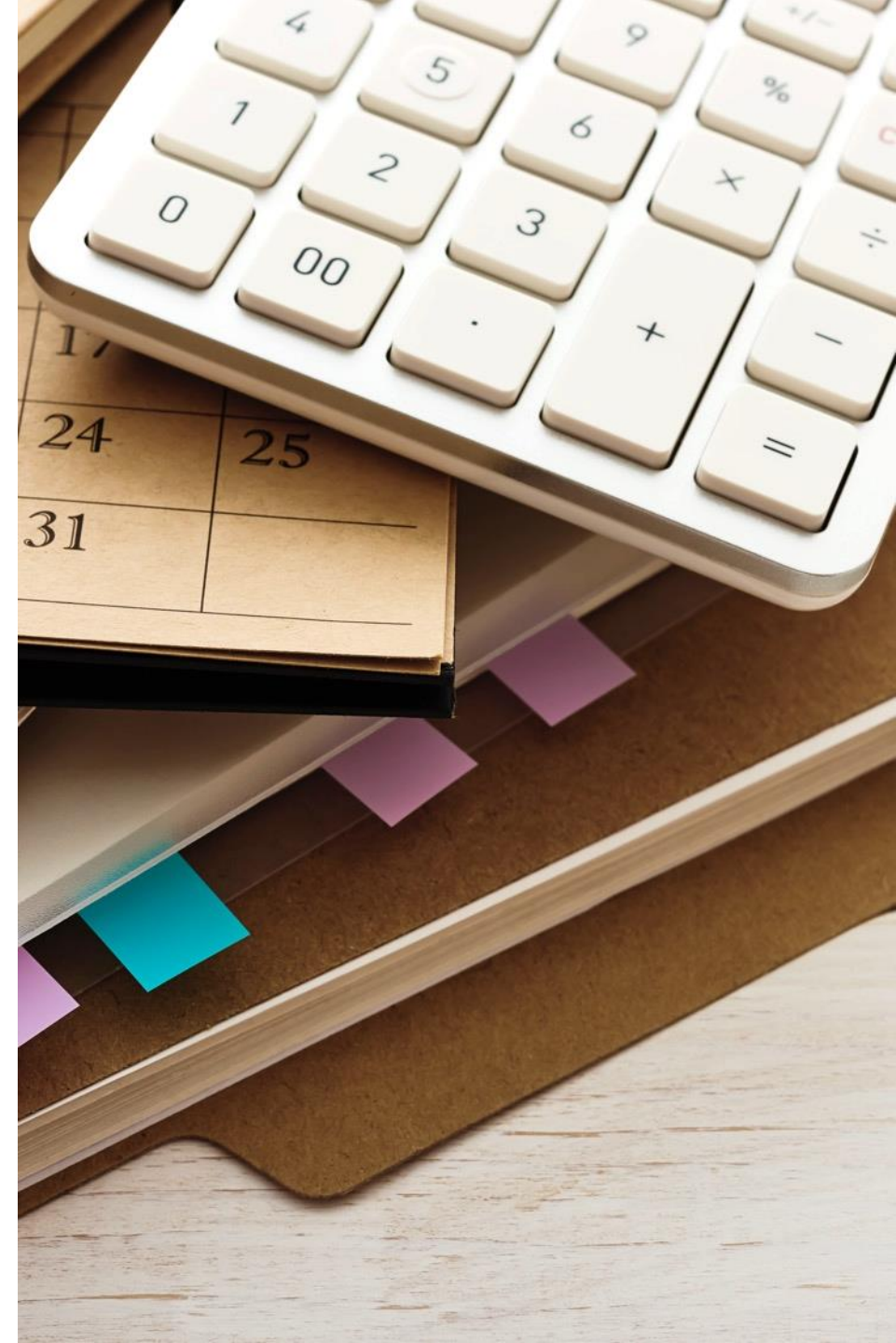
- Rakennustyön tarkkailija – säädöstaustaa
- Mitä ohjekortilla tavoitellaan?
- Osakkeenostajien kokous ja tarkkailijan valinta
- Toimikausi
- Tarkkailijan rooli ja tehtävät
- Tarkkailijan oikeus saada tehtävänsä edellyttämät tiedot
- Tarkkailijan palkkio
- Lopuksi pohdittavaa...





# Säästötaustaa 1/2

- Rakennustyön tarkkailijaa koskeva sääntely on niukkaa
  - Asuntokauppalaki 2 luku 20 ja 22 §
  - Käytännöt ja menettelyt osin epäselviä
  - Myös rooli ymmärretään osin väärin
  - Käyttö jäänyt jossain määrin vähäiseksi

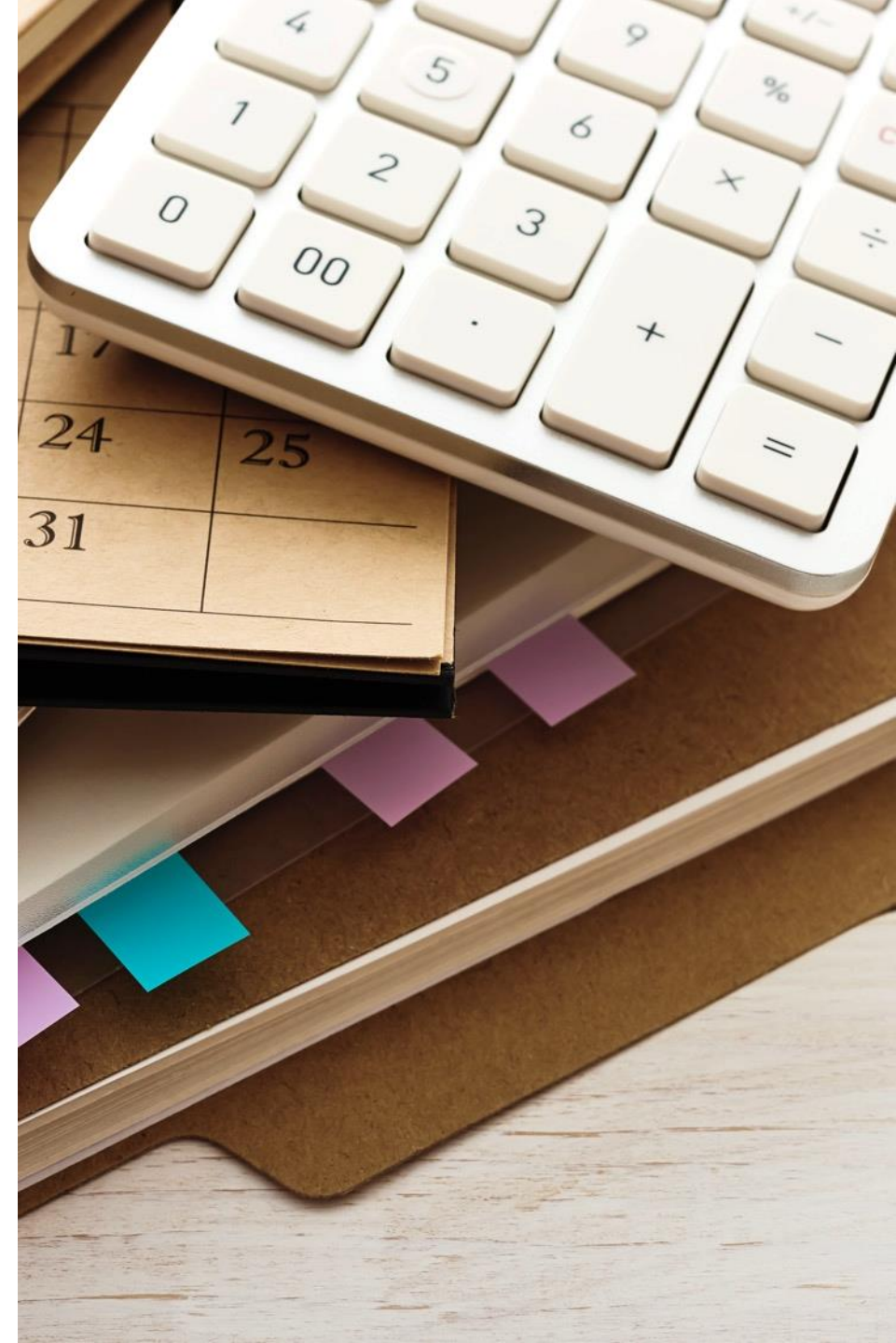


# Säädöstaustaa 2/2

## Asuntokauppalaki 2:22:

Osakkeenostajilla on 20 §:ssä tarkoitetussa kokouksessa oikeus valita rakennustyön tarkkailija, jonka **tehtävänä** on seurata, että yhtiön rakennus valmistuu rakentamista koskevan sopimuksen mukaisesti. Tarkkailijan **toimikausi** kestää rakentamisvaiheen loppuun, ja hänen **palkkiostaan** sekä muista hänen työstään aiheutuvista kuluista vastaa osakeyhtiö, jonka menoihin nämä kulut saadaan lisätä taloussuunnitelmasta riippumatta.

Tarkkailijalla on oltava tehtävän edellyttämä **ammattipätevyys** eikä hän saa olla riippuvuussuhteessa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Tarkkailijalla on **oikeus saada** osakeyhtiöltä ja perustajaosakkaalta sellaiset **tiedot**, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi, sekä päästä rakennuskohteeseen.





# Mitä ohjekortilla tavoitellaan?

- Ohjekortti tuo selkeytystä
  - Tarkkailijan rooli, asema ja tehtävät
  - Valinta
  - Palkkion maksaminen
- Tietoa osakkeenostajille ja perustajaosakkaille
  - Hyvien käytäntöjen ja yhteistoiminnan edistäminen uudiskohteissa
  - Edistää mahdollisuuksia tarkkailijan valitsemiseksi



# Osakkeenostajien kokous

## Asuntokauppalaki 2 luku 20 §:

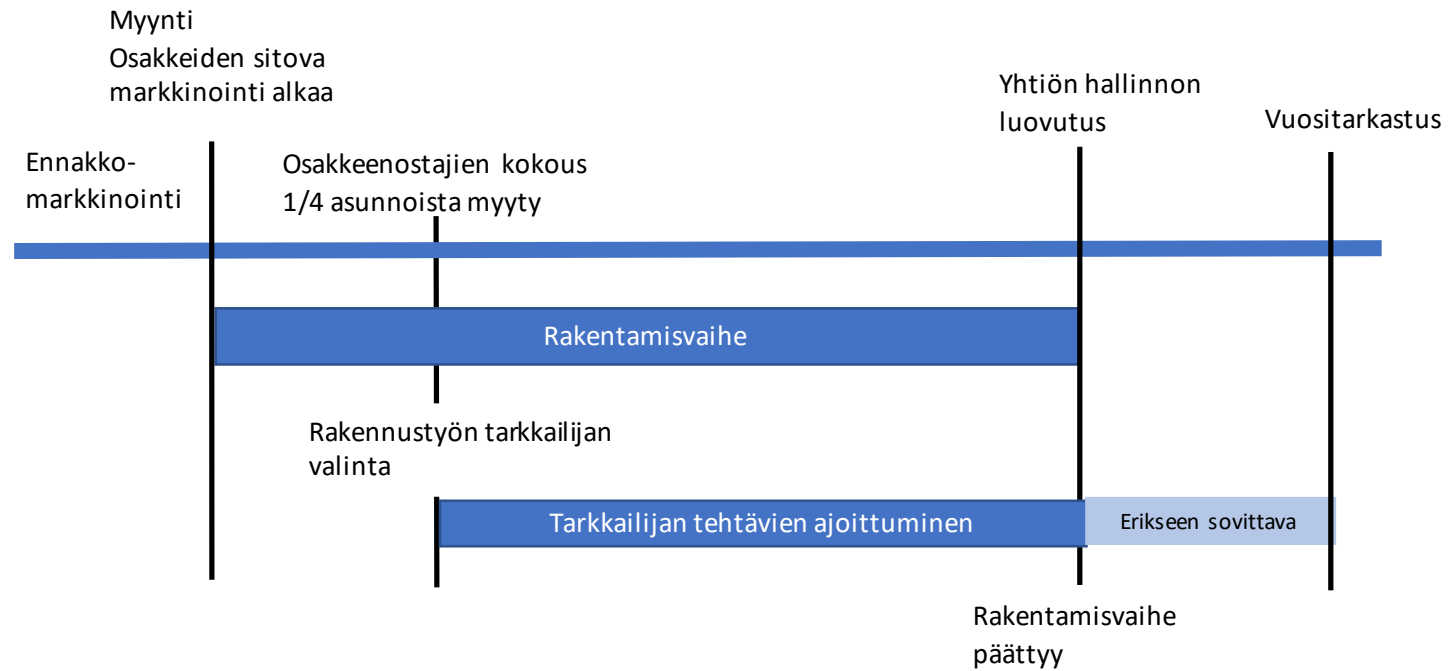
Osakeyhtiön hallituksen on kutsuttava koolle osakkeenostajien kokous viivytyksettä sen jälkeen, kun vähintään yhdestä neljäsosasta yhtiön asuinhuoneistoja on tehty luovutussopimukset. Osakkeenostajien kokous kutsutaan koolle kullekin ostajalle lähetetyllä kirjatulla kirjeellä tai muuten todisteellisesti. Kutsu on lähetettävä tiedoksi turva-asiakirjojen säilyttäjälle. Kutsussa on mainittava osakkeenostajien oikeus valita tilintarkastaja ja rakennustyön tarkkailija sekä kokouksessa käsiteltävät muut asiat. Ostajien kokouksessa kuhunkin huoneistoon oikeuttavat osakkeet tuottavat yhden äänen. Osakkeenostajien kokousta ei tarvitse järjestää osaomistusyhtiössä.

Jollei edellä tarkoitettua osakkeenostajien kokousta ole kutsuttu säädetyssä järjestyksessä koolle, aluehallintoviraston tulee yhtiön hallituksen jäsenen, tilintarkastajan, osakkeenomistajan tai osakkeenostajan hakemuksesta oikeuttaa hakija kutsumaan kokous koolle yhtiön kustannuksella.

# Rakennustyön tarkkailijan valinta

- Kokouksessa on tehtävä päätös siitä, valitaanko hankkeeseen rakennustyön tarkkailija vai ei
  - Valinta voidaan tehdä osakkeenostajien kokouksessa, jos on hankittu ja saatu tarjouksia tehtävään soveltuvilta tahoilta
  - Jos tarjouksia ei ole vielä pyydetty ennen kokousta:
    - kokouksessa tehdään tarvittavat päätökset osakkeenostajien edustajista sekä määritetään heidän valtuutensa hoitaa käytännön toimet tarkkailijasopimukseen liittyen; sekä
    - annetaan tarvittavat valtuudet sopimuksen sisällön määrittämiselle kuten rakennustyön tarkkailijan palkkion hyväksyttävä enimmäismäärä ja tarkkailijan tehtävien sisältö.
  - Suositeltavaa on, että rakennustyön tarkkailijan valinnasta ja yhteyshenkilöstä tiedotetaan myös osakkeenostajien kokouksen jälkeen tapahtuvien kauppojen yhteydessä.

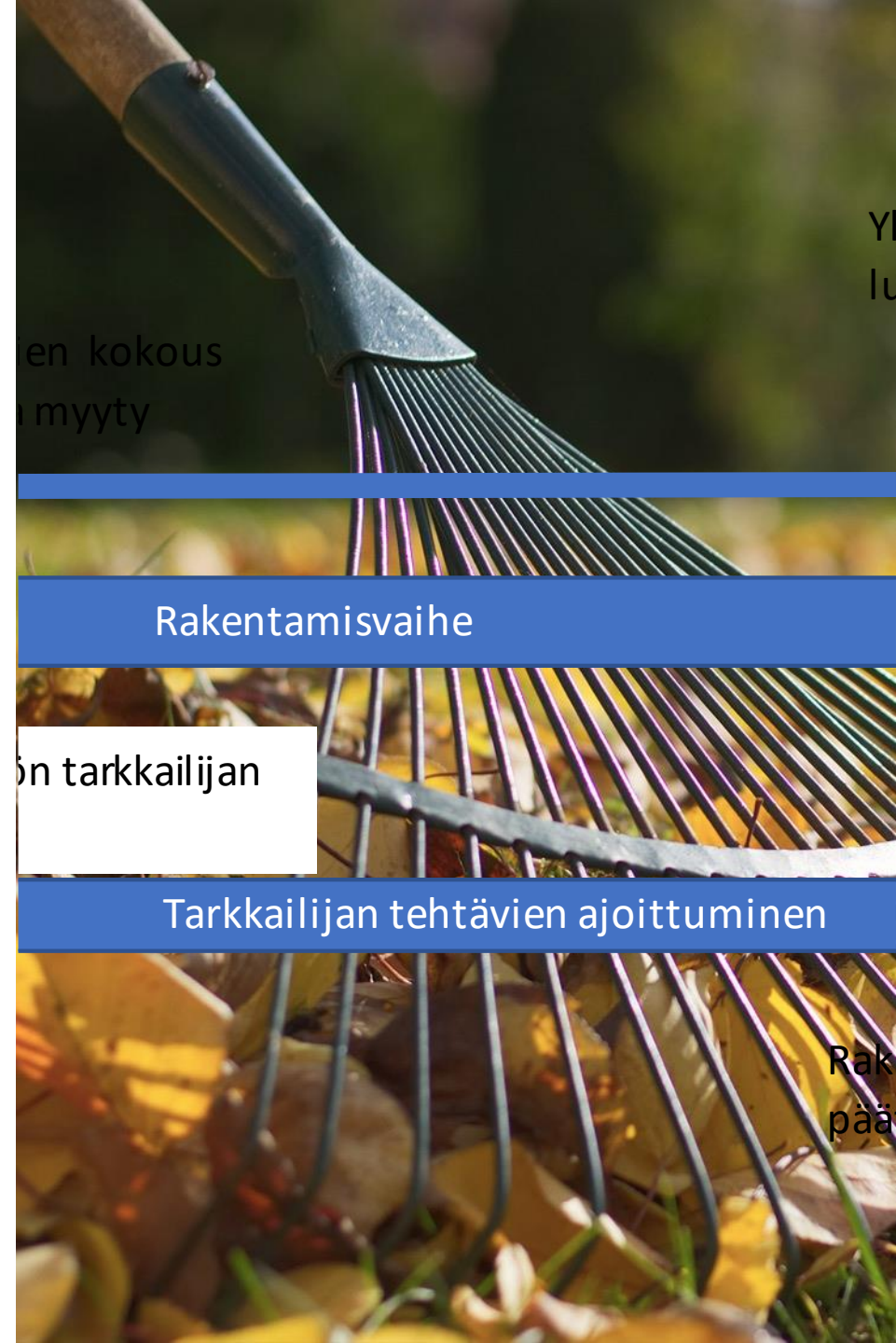
# Rakennustyön tarkkailijan toimikausi 1/2





# Rakennustyön tarkkailijan toimikausi 2/2

- Rakennustyön tarkkailijan toimikausi kestää asuntokauppalain tarkoittaman rakentamisvaiheen loppuun
  - Rakennustyön tarkkailijan työmaakäynnit loppuvat käytännössä rakennusvalvontaviranomaisen hyväksytyä rakennus käyttöön otettavaksi
  - Hallinnon luovutuskokoukseen on rakennustyön tarkkailijan toimitettava raportti rakennustyöstä ja sen sujuvuudesta
  - Mahdollisesta osallistumisesta vuositarkastukseen on sovittava erikseen hallinnonluovutuksen jälkeen asunto-osakeyhtiölain mukaisesti



en kokous  
myyty

Rakentamisvaihe

ön tarkkailijan

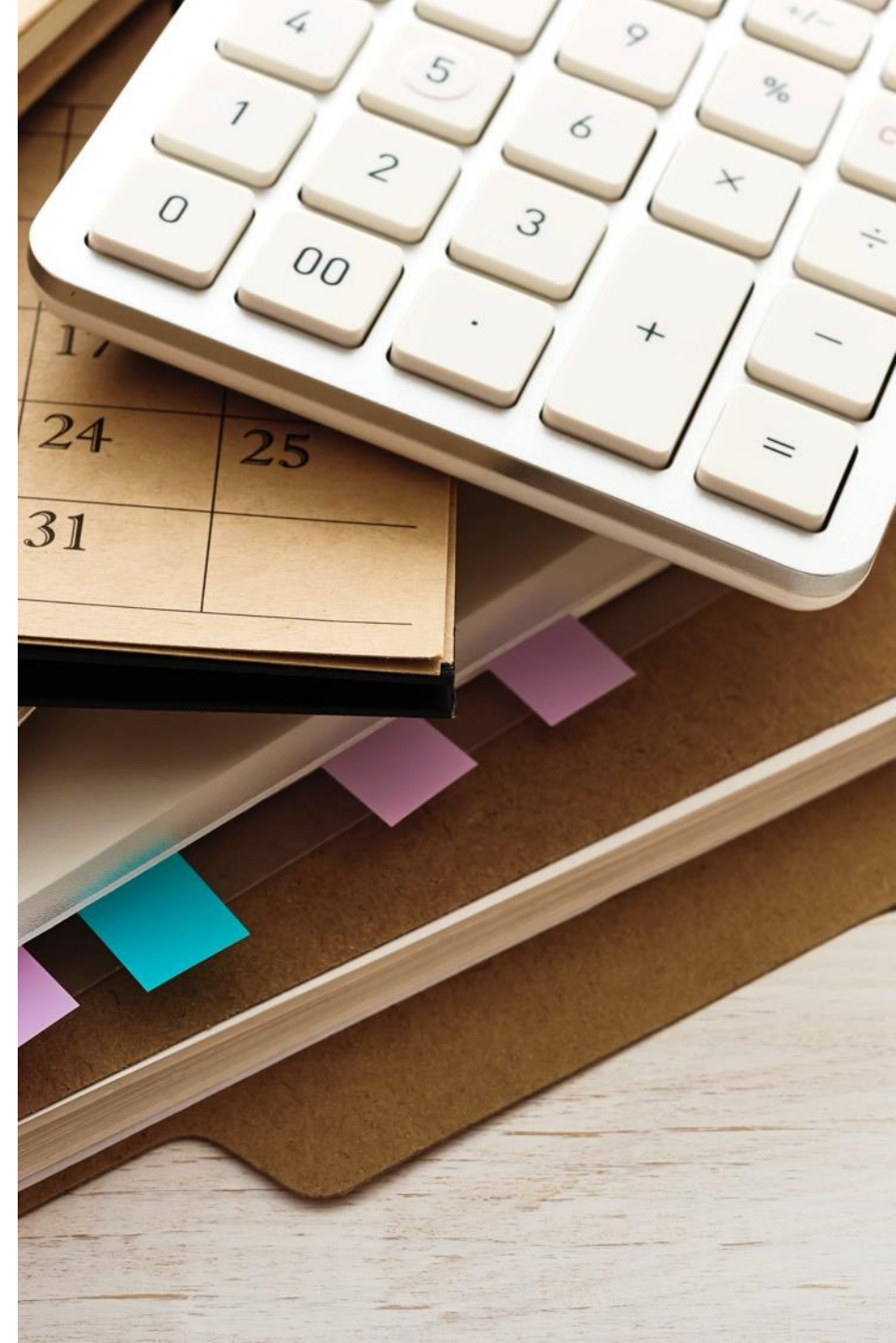
Tarkkailijan tehtävien ajoittuminen

Rak  
pää

# Tarkkailijan rooli ja tehtävät

## Osakkeenostajien edun turvaaminen

- Tarkkailija toimii osakkeenostajien silminä työmaalla
- Tiedon välittäminen
- Tarkkailu, ei valvonta
- Havaittuihin virheisiin ja puutteisiin voidaan puuttua ajoissa
- Mahdollisimman kattava ja ennakoiva toiminta osakkeenostajien edun varmistamiseksi.
  - Tarkkailukäynnit, rakennustyön edistymisen seuranta sekä toteutuksen vertaaminen hankkeen teknisiin suunnitelmiin ja rakentamista koskeviin määräyksiin
  - Osallistumisesta esim. työmaakokouksiin sovittava erikseen
- Raportointi kirjallisesti työmaan työnjohdolle sekä osakkeenostajille





# Rakennustyön tarkkailijan toimenpiteet

- Tarkkailija ei ole valvoja, eikä poista rakentajan vastuuta
- Tarkkailija seuraa:
  - rakentamisen laatua
  - työtapojen asianmukaisuutta
  - materiaalien ja lopputuloksen asianmukaisuutta
  - rakennuksen valmistumista sopimuksen mukaisesti





# Rakentamisen viranomaisasiat

- Tarkkailijalla on oikeus päästä työmaalle ja saada nähtäväkseen seuraavat dokumentit:
  - urakkasopimus
  - piirustukset
  - rakennuslupa
  - rakennustyöselitykset
  - tarkastusasiakirjat
  - muut rakennushakkeeseen liittyvät dokumentit
  - osallistua työmaakokouksiin



# Rakentamisen ajallinen tarkkailu

- Aikataulun pitävyyden seuraaminen ja osakkaille tiedottaminen
- Eri työvaiheiden oikea-aikaisen toteutuksen seuranta
- Viivästyksistä huomauttaminen urakoitsijalle ja tiedottaminen osakkaille



# Rakennustekninen laadun tarkkailu

- Suunnitelmien mukaisuus ja hyvän rakennustavan noudattaminen
- Käytettyjen materiaalien laatu ja säilyttäminen työmaalla
- Työtekniesten ratkaisujen oikeat toteutustavat
- Työmaan siisteys





# Rakentamisen dokumentoinnin tarkkailu

- rakennuslupa-asiakirjat
- työmaapäiväkirja
- tarkastusasiakirjat
- työmaakokouksien pöytäkirjat
- mallityökatselmusten pöytäkirjat
- työmaan turvallisuus asiakirjat
- erikoistyo-suunnitelmat
- TR-mittaukset
- työmaan perehdytys asiakirjat
- tilaus- ja sopimusasiakirjat
- urakkasopimukset
- käyttö- ja huolto-ohjeet

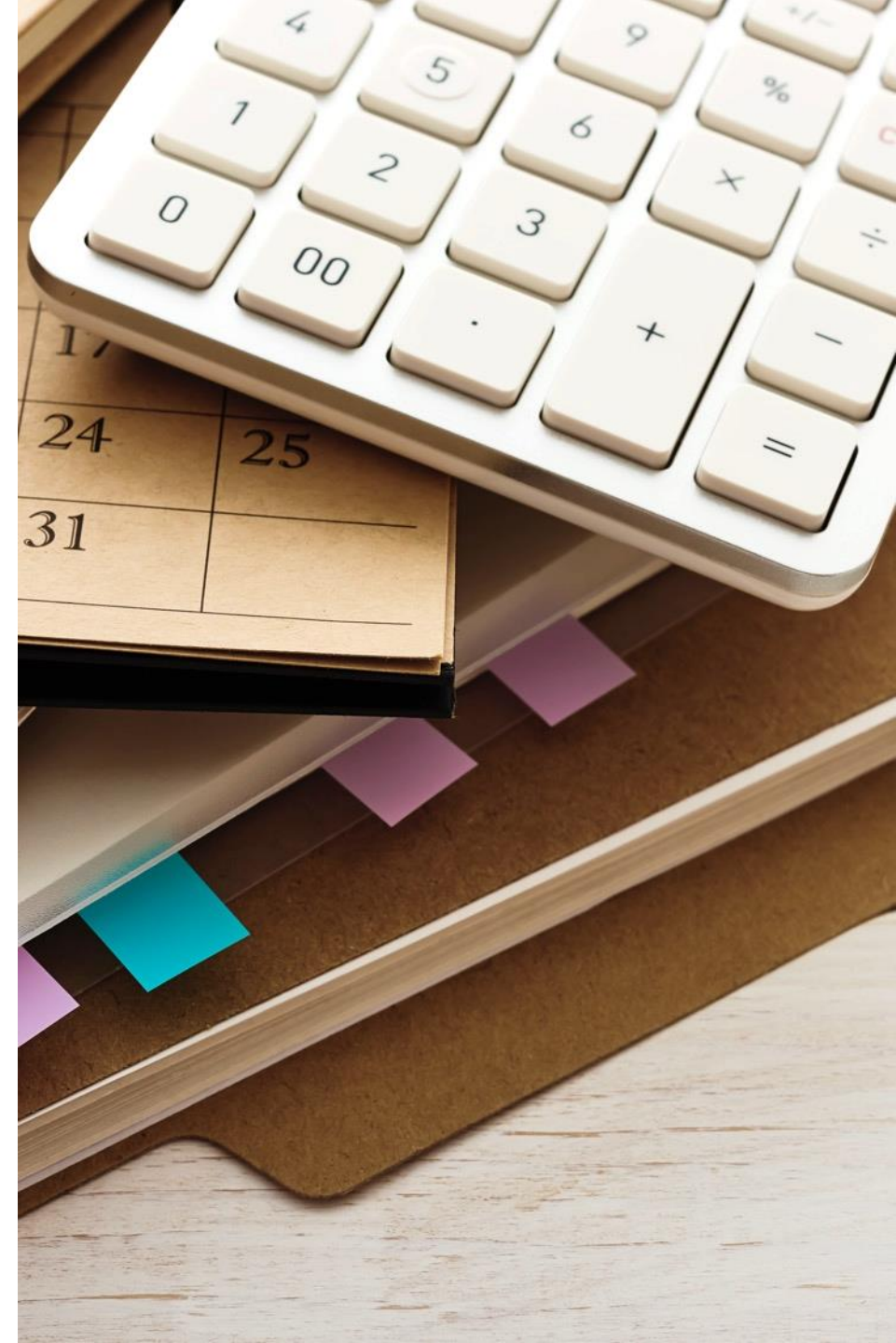
# Oikeus saada tarvittavat tiedot

- Oikeus saada urakoitsijalta ja perustajaosakkaalta kaikki tiedot, jotka tehtävän suorittamiseen tarvitaan
  - Urakkasopimus kaikkine rakentamistyötä koskevine liitteineen sekä rakennustyöhön liittyvät tekniset suunnitelmat
  - Perustajaosakkaan, urakoitsijan ja rakennustyön tarkkailijan sovittava miten tiedot luovutetaan ja miten niitä säilytetään
    - Sähköinen dokumenttipankki vai jokin muu?
  - Pääsy rakennustyömaalle työaikana, jotta rakennustyön tarkkailija voi suorittaa tehtävänsä.
    - Sovittava, kenen kanssa rakennustyön tarkkailijan on asioitava työmaalla. Rakennustyön tarkkailija on noudatettava työmaan turvallisuuteen, kulkulupiin ja kulunseurantaan liittyviä urakoitsijan määräyksiä.



# Tarkkailijan palkkio

- Tarkkailijan palkkio ja muut hänen työstä aiheutuvat kulut saadaan lisätä asunto-osakeyhtiön kuluihin, vaikka niitä ei olisikaan huomioitu yhtiön taloussuunnitelmassa
  - Kulut tulevat myöhemmin osakkaiden maksettavaksi hoitovastikkeessa.
  - Maksu kohdistetaan kaikkiin osakkaisiin, vaikka kaikki eivät olisi olleetkaan valitsemassa rakennustyön tarkkailijaa
  - Palkkion maksamiseen liittyvistä järjestelyistä ja aikataulusta on sovittava asunto-osakeyhtiön rakennusaikaisen hallituksen ja rakennustyön tarkkailijan välisessä tarkkailijasopimuksessa.
- Suositeltavaa on, että palkkio maksetaan juoksevasti tehtävän aikana
  - Tästä sovittava perustajaosakkaan kanssa, joka tällöin huomioi palkkion rahoitusjärjestelyissään





# Rakennustyön tarkkailijaa olisi tarvittu

- Kylmää käyttövettä joutuu odottamaan kauan
- Kylmän käyttöveden putki asennettu maanvaraisessa lattiassa lämmöneristeen lämpimälle puolelle
- Olisi ollut helppo korjata, jos asennusvirhe olisi huomattu ennen betonivalua



# Rakennustyön tarkkailija oli projektissa

- Rakennustyön aikana havaittiin useita ongelmia
- Rakennusaikaista vakuutta ei vaihdettu takuuajan vakuuteen
- Takuukorjausten panttina oli 5 kertainen määrä euroja
- Urakoitsijalla motiivi saattaa työt loppuun





**Kiitos!**



# Kiinteistöliitto omistajana ja jäsenenä



KIINTEISTÖLIITTO  
Palvelu Oy

KIINTEISTÖ-  
MEDIA 

SUOMEN

**Kiinteistölehti**



**Kiinko**



**talokeskus** Est. 1923



**KTI**



**UIPI**  
1923  
INTERNATIONAL UNION  
OF PROPERTY OWNERS



KIINTEISTÖ  
LIITTO