

G2

SUOMEN

RAKENTAMISMÄÄRÄYSKOKOELMA

Valtion tukema asuntorakentaminen

MÄÄRÄYKSET JA OHJEET 1995

Y M P Ä R I S T Ö M I N I S T E R I Ö

Aravalainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparantamiskustannuksiltaan samoin kuin ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on asukkaiden omatoimista rakentamista lukuun ottamatta perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Ympäristöministeriö antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä edellä tässä momentissa säädetään. (AravaL 5 § 2 mom)

Tuettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia sekä rakentamis-, hankinta- tai peruskorjauskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamisen ja peruskorjauksen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä tässä momentissa on säädetty. (Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta 3 § 1 mom)

ISBN 951-37-1296-6

Painatuskeskus Oy
Helsinki 1995

Valtion tukema asuntorakentaminen

MÄÄRÄYKSET JA OHJEET 1995

Määräykset ja ohjeet 1995

Ympäristöministeriö on aravalain (1189/93) 5 §:n 2 momentin, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain 3 §:n 1 momentin (1203/93) ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/93) 5 §:n 1 momentin nojalla sekä huomioon ottaen rakennuslain 13 §:n (557/89) säännökset antanut valtion tukemaa asuntotuotantoa koskevat seuraavat määräykset ja ohjeet (G 2).

Määräykset ja ohjeet tulevat voimaan 1 päivänä maaliskuuta 1995. Ennen määräysten ja ohjeiden voimantuloa kunnalle jätetyt hakemukset käsitellään ja niissä tarkoitetut hankkeet toteutetaan aikaisempien ohjeiden mukaisesti.

Helsingissä 31 päivänä tammikuuta 1995

Ministeri Anneli Taina

Johtaja Matti J. Virtanen

Määräykset, jotka on painettu lihavalla, ovat sitovia. Ohjeissa, jotka on painettu kursivilla, on esitetty suositeltavia menettelytapoja. Selostavat osat, jotka on painettu korpuksella, antavat lisätietoja ja sisältävät viittauksia säädöksiin ja muihin määräyksiin.

SISÄLLYS

- | | | | |
|------|---|------|--|
| 1. | JOHDANTO | 8.2. | Rakennuttajan valinta |
| 2. | SOVELTAMISALA | 8.3. | Suunnittelijan valinta |
| 3. | MÄÄRITELMIÄ | 8.4. | Toteuttamismuodon valinta |
| 4. | VALTION TUKEMAN ASUNTORAKENTAMISEN VIRANOMAISTEHTÄVÄT | 8.5. | Urakoitsijan valinta |
| 5. | OMISTAJAN VASTUU TUOTANNOSTA | 8.6. | Eriyiset syyt kilpailuttamisesta poikkeamiseen |
| 6. | LAINOITUSKOHTEIDEN VALINTA | 9. | RAKENNUSTYÖN VALVONTA |
| 7. | TONTIN HANKINTA | 10. | LAADUN JA KUSTANNUSTEN VALVONTA |
| 8. | RAKENNUSHANKKEEN TOTEUTTAMINEN | 11. | HUOLTOASIAKIRJAT |
| 8.1. | Yleiset periaatteet | | |

JOHDANTO

Valtion tukemaa asuntorakentamista koskevat rakennuslaki- ja asetus sekä niiden nojalla annetut rakentamismääräykset, asema- ja rakennuskaavamääräykset sekä rakennusjärjestys, asuntokauppalaki ja -asetus,

laki julkisista hankinnoista sekä sen nojalla annetut asetukset Euroopan talousalueesta tehdyssä sopimuksessa tarkoitetuista rakennusurakoista sekä tavara- ja palveluhankinnoista,

aravalaki ja -asetus sekä niiden nojalla annetut valtioneuvoston ja ympäristöministeriön päätökset ja valtion asuntorahaston menettelytapaohjeet samoin kuin laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta, laki omistusasuntolainojen korkotuesta ja laki asumisoikeusasuntojen korkotuesta sekä niiden nojalla annetut säädökset ja määräykset.

Vuonna 1993 toteutetun aravalainsäädännön uudistamisen sekä asunto- ja rakennushallinnon uudistamisen tavoitteena on ollut muun ohella rakentamisen ohjausjärjestelmien tehostaminen luopumalla eri viranomaisien osittain päällekkäisestä ohjauksesta. Tässä tarkoituksessa valtion tukemaa asuntorakentamista koskevia erillisiä määräyksiä ja ohjeita on yhdistetty asuntorakentamista yleisesti koskeviin määräyksiin ja ohjeisiin.

Valtion tuki tuotannolle kuitenkin vaikuttaa kilpailuun. Jotta mahdollisimman monipuolinen kilpailu ohjaisi myös valtion tukemaa asuntorakentamista ja edistäisi siinä monipuolista tuotekehittelyä, annetaan erilliset määräykset ja ohjeet valtion tukemassa asuntorakentamisessa noudatettavasta menettelystä. Menettelyillä pyritään luomaan myös edellytyksiä tuottavuuden kehittymiselle ja kannustetaan kilpailuun laadulla.

SOVELTAMISALA

Määräykset ja ohjeet koskevat valtion tukemaa asuntotuotantoa ja perusparantamista enintään kahden asunnon talojen omatoimista rakentamista tai perusparantamista lukuun ottamatta.

MÄÄRITELMIÄ

Rakennushankkeen osapuolia voivat olla muun muassa asukas, kiinteistön tuleva omistaja, rakennuttaja, suunnittelija, urakoitsija, tarvikevoimittaja ja rahoittaja.

Asukas

Asukas on asunnon tuleva haltija. Hallinta voi perustua asunto-osakkeen omistukseen, asumisoikeuden hallintaan tai vuokraoikeuteen. Aukkaat osallistuvat asuntokauppalaan mukaan osakkeiden ostajina hankkeen toteuttamisen seurantaan.

Omistaja

Omistaja on asunto- tai kiinteistöosakeyhtiö, asumisoikeusyhdystys, kunta taikka muu yksityis- tai julkisoikeudellinen yhteisö, joka omistaa rakennettavan tai perusparannettavan asuintalon sen valmistuttua sekä hallitsee tonttia omistus- tai vuokraoikeuden nojalla. Omistaja on aravalainan tai korkotuen saaja.

Toimeksiantaja

Toimeksiantaja käynnistää rakennushankkeen tai sopii sen käynnistämistä rakennuttajan tai urakoitsijan kanssa ja asettaa hankkeen tavoitteet sekä käyttää hankkeen toteuttamisessa ratkaisevaa päätösvaltaa. Toimeksiantaja on yleensä tuleva omistaja. Asunto- tai kiinteistöosakeyhtiötalon taikka asumisoikeustalon rakentamisessa kunta tai muu julkis- tai yksityisoikeudellinen yhteisö voi olla omistajayhteisön perustaja ja toimia silloin toimeksiantajan nimissä.

Toimeksiantajan on rakennushankkeeseen ryhtyvänä lain mukaan katsottava, että rakentaminen suoritetaan rakennuslain ja sen nojalla annettujen säädösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Lisäksi hankkeeseen ryhtyvän tulee osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta.

Rakennuttaja

Rakennuttaja on hankkeen toimeenpaneva osapuoli. Rakennuttaja on sopimussuhteessa toimeksiantajaan. Rakennuttaja toimii hankkeen toteuttamisessa toimeksiantajan edustajana. Rakennuttajan tehtävänä on ohjata ja koordinoita hanketta niin, että siinä voidaan hyödyntää paras mahdollinen osaaminen kaikissa eri vaiheissa. Rakennuttamistehtävät voi toimeksiantaja hoitaa itse tai ne voidaan antaa rakennuttamiseen erikoistuneelle henkilölle tai organisaatiolle.

Perustajaosakas on rakennuttaja tai urakoitsija, joka ryhtyy rakennushankkeen toteuttamiseen ilman erillistä toimeksiantajaa. Perustajaosakas perustaa itse asunto- tai kiinteistöosakeyhtiön, joka on toimeksiantaja, ja edustaa tätä, kunnes tulevat omistajat ovat ottaneet yhtiön hallintaansa.

Suunnittelija

Suunnittelija laatii rakennusta koskevat suunnitelmat. Pääsuunnittelija, joka vastaa suunnitelmien yhteensovittamisesta, on yleensä arkkitehtisuunnittelusta vastaava suunnittelija. Hankkeen rakennustekniseen suunnitteluun kuuluu rakenne- ja elementtisuunnittelu sekä geotekninen suunnittelu. Talotekniikan suunnitteluun kuuluu hankkeen taloteknisen kokonaisuuden yhteensovittamisen ohella muun muassa LVI-järjestelmien ja sähköjärjestelmien sekä useissa kohteissa myös tietojärjestelmien suunnittelu.

Suunnittelija laatii yleensä rakennuttajan tilauksesta rakennushankkeen suunnitelmat hankkeen eri vaiheissa. Suunnittelija voi saada tilauksensa myös tulevalta omistajalta tai rakennushankkeen toimeksiantajalta, urakoitsijalta taikka tarviketoimittajalta. Suunnittelijat laativat myös tarvittavat käyttö- ja huoltosuunnitelmat.

Urakoitsija

Urakoitsija rakentaa talon tai toteuttaa sen perusrannuksen. Rakennusurakka perustuu toimeksiantajan ja urakoitsijan väliseen sopimukseen. Urakka voi suoritusperusteen mukaan olla kokonaisurakka, jolloin urakoitsija on tehnyt sopimuksen koko työstä tilaajan kanssa ja voi teettää erikoistöitä esim. sähkö, LVI- ja maalaustyöt aliurakoitsijoilla, joka on sopimussuhteessa pääurakoitsijaan.

Urakka voi olla jaettu urakka, jolloin toimeksiantaja tekee sopimukset useamman urakoitsijan kanssa. Joku näistä voi olla pääurakoitsija ja toiset sivu-urakoitsijoita. Pääurakoitsijalla ja sivu-urakoitsijoilla voi olla aliurakoitsijoita. Hankkeen toimeksiantaja voi kilpailun perusteella antaa rakennushankkeen koko toteuttamisen suunnittelu mukaan lukien kokonaisvastuurakentamisena urakoitsijalle, jolloin toimeksiantaja ei ole sopimussuhteessa kehenkään muuhun.

Tarviketoimittaja

Tarviketoimittajia ovat paitsi rakennustarvikkeiden myös tuoteosien, rakennusosien ja laitteiden toimittajat. Tarviketoimittaja toimittaa tarvikkeet urakoitsijan, rakennuttajan taikka hankkeen toimeksiantajan tilauksesta.

Rahoittajana valtion tukemassa asuntorakentamisessa voivat olla valtion asuntorahaston lisäksi hankkeen toimeksiantaja, kunta, asukas sekä pankki, vakuutusyhtiö tai muu luottolaitos.

4

VALTION TUKEMAN ASUNTORAKENTAMISEN VIRANOMAISTEHTÄVÄT

Kaavoitusviranomainen

Kunta luo kaavoituksella rakentamisen edellytykset alueellaan. Erityisesti asema- ja rakennuskaavoissa osoitetaan lupaviranomaista ja rakennushankkeeseen ryhtyvää sitovalla tavalla tarkoituksenmukaisen maankäytön, toimivan ja viihtyisän asuinympäristön sekä rakentamiseen tarkoitettujen alueiden perusratkaisut.

Rakennusvalvontaviranomaiset

Rakennushankkeeseen ryhtyvän ja viranomaisvalvonnan suhteesta on säädetty rakennuslain 9 §:ssä. Rakennuslupaa käsiteltäessä valvotaan kaavoituksen toteutumista. Lisäksi tarkastetaan, kiinnittäen huomiota rakennushankkeen tai muun toimenpiteen laatuun ja laajuuteen, hakijan käytössä olevaan asiantuntemukseen ja muihin valvonnan tarpeeseen vaikuttaviin seikkoihin, että rakentaminen täyttää sille säädetty ja määrätyt vaatimukset. Tässä yhteydessä tarkastetaan muun muassa, että rakennus soveltuu eri käyttäjäryhmille kuten lapsille, vanhuksille ja vammaisille ja että rakennettu ympäristö toteuttaa sosiaalisen toimivuuden ja kestävän kehityksen vaatimukset. Lupaa käsiteltäessä voidaan hakemuksen tarkastaminen sovittaa hankkeen ja suunnittelussa käytetyn asiantuntemuksen mukaisesti.

Rakennusvalvontaviranomaiset valvovat tarpeellisin tarkastuksin eri työvaiheissa, että työ on myönnetyn luvan ja hyväksytyjen piirustusten mukainen ja että rakentaminen muutoinkin vastaa sille asetettuja vaatimuksia.

Kuluttajansuojaviranomaiset

Kuluttajavalituslautakunnan asuntokauppaosasto antaa osapuolten aloitteesta ratkaisusuosituksia riitoihin, jotka koskevat asuntokauppaa tai osakkeenomistajan suojaamiseen rakentamisvaiheessa liittyvän vastuuden vapauttamista.

Kunta antaa asuntolainavaraukset ja asuntorahasto korkotukilainavaraukset omistajalle tai omistajan tai tontinhaltijan perustamalle yhtiölle. Asuntorahasto myöntää talokohtaiset aravalainat kohteille, jotka kunta on valinnut. Rahasto tarkastaa kohteiden laadun ja kustannukset sekä muun lainoituskelpoisuuden. Rahasto hyväksyy kunnan puoltamat vuokra-asuntojen korkotukilainat.

Valtion lainan ja korkotuen edellytyksenä on, että asunnot ovat asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuinympäristöltään toimivia ja että ne ovat rakentamis- ja ylläpitokustannuksiltaan kohtuullisia. Rakentamis- ja ylläpitokustannusten kohtuullisuutta valvovat asuntorahasto ja kuntien asuntoviranomaiset. Rakennusvalvontaviranomaiset valvovat, että rakennuslain nojalla asuntorakentamista yleisesti koskevissa sääöksissä ja määräyksissä määritellyt asuttavuutta ja ympäristöä koskevat edellytykset täyttyvät. Asuntorahasto valvoo, että rakennushankkeen osapuolet täyttävät yhteiskunnalliset velvoitteensa, joita ovat muun muassa työnantajan maksettavat verot ja muut maksut.

Valtiokonttori

Valtiokonttori hoitaa asuntorahaston myöntämiä lainoja sekä kuntien myöntämiä lainoja vastaavasti kuntien saamia lainoja. Tähän kuuluu mm. velkakirjojen ja muiden sitoumusten laadinta, vakuuksien vaatiminen ja niiden hoito, lainojen maksaminen ja takaisinperintä sekä korkojen perintä, lainojen siirrot sekä valtion edun valvonta pakkoperinnässä ja konkurssissa.

Kunta

Kunta on valtion tukemassa asuntorakentamisessa poikkeuksetta useassa roolissa. Kunta toimii ensinnäkin kaavoitusviranomaisena ja rakennusvalvontaviranomaisena sekä luovuttaa usein tontin valtion tukemaa asuntorakennushanketta varten. Kunta osallistuu asuntoviranomaisena tuen myöntämiseen. Kunta on monasti myös hankkeen osapuolena. Kunta on usein vuokratalon omistaja ja rakennushankkeen toimeksiantaja sekä samanaikaisesti omissa hankkeissa myös rakennuttaja ja joskus rakentajakin.

Näistä kunnan eri tehtävistä voi olla seurauksena luottamushenkilöiden sekä viran- ja toimenhaltijoiden esteellisyys osallistua kunnan päätöksentekoon ja sen valmisteluun. Esteellisyydestä säädetään kuntalaissa, hallintomenettelylaissa sekä kilpailua koskevissa sääöksissä.

OMISTAJAN VASTUU TUOTANNOSTA

Valtion tuella rakennettavan asuintalon omistajan ja perustajaosakkaan tulee varmistua hankkeen kannattavuudesta sekä asuntojen toimivuudesta ja laadusta. Asuntojen tulee olla asumiskustannuksiltaan kohtuullisia ja kilpailukykyisiä muuhun asuntojen tarjontaan verrattuna.

Omistajan tulee kantaa erityistä huolta siitä, ettei asuntoja jää tyhjilleen ja vuokria perimättä. Aravalainoituskelpoiseksi hyväksytyyn asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaalla on riski asuntojen myymättömyydestä ja myyntihinnan asettumisesta ennakoitua alhaisemmaksi.

Omistajalla ja perustajaosakkaalla on myös ensisijainen vastuu asuntojen asumiskustannuksista.

LAINOITUSKOHTEIDEN VALINTA

Omistusaravalaina myönnetään yksityishenkilölle omana asuntona käytettävän asunnon hankkimista tai rakentamista varten. Lainan myöntäminen asunto-osakkeiden hankkimiseen rakenteilla olevasta tai vastavalmistuneesta talosta edellyttää, että asuntorahasto on hyväksynyt talon aravalainoituskelpoiseksi. Lainoituskelpoisuutta voi hakea rakennuttaja tai perustajaosakas.

Vuokra-aravalaina voidaan aravalain mukaan myöntää vain kunnalle, muulle julkisyhteisölle, vakuutus-toimintaa harjoittavalle yhteisölle ja asuntorahaston nimeämille asuntojen vuokraamista sosiaalisiin perustein harjoittavalle yhteisölle sekä näiden omistamalle osakeyhtiölle. Lisäksi vuokra-aravalaina voidaan myöntää asunto-osakeyhtiölle, jolloin osakkeet ovat aravavuokra-asuntojen ja aravavuokratalojen käytöstä, luovutuksesta ja omaksilunastamisesta annetun lain mukaan vuokratilaisen omaksilunastettavissa. Pitkäaikainen ja lyhytaikainen vuokra-asumisen perusparannuslaina voidaan myöntää muullekin lainansaajalle.

Kunta valitsee lainoitettavat kohteet varaamalla kunnalle osoitetun myöntämisvaltuusosuuden rajoissa vuokra- ja asumisoikeustalohankkeille myöntämisvaltuutta tai puoltamalla niille korkotukea sekä esittämällä asunto-osakeyhtiöaloja aravalainoituskelpoi-

seksi. Ympäristöministeriö voi siirtää vuokra-aravalainan myöntämisen kunnan päätettäväksi.

Lainahakemuksessa on hankesuunnitelmalla keskeinen merkitys. Hankesuunnitelmassa hankkeen toimeksiantaja määrittelee toteutettavat tilat sekä niiden laatu- ja kustannustavoitteet. Hankesuunnitelma sisältyy lainahakemukseen.

Kunta myöntää lainavaruksen hakemuksen perusteella, joka on tehty tietyllä rakennuspaikalle. Kunta myös puoltaa korkotuen myöntämistä ja hankkeen aravalainoituskelpoiseksi hyväksymistä rakennuspaikkakohtaisen lainahakemuksen perusteella.

Jos rakennuspaikkakohtaista lainavarausta ei käytetä määrättyssä ajassa, kunta valitsee uuden kohteen.

Kunta ei saa osaltaan tehdä lainavarausta tai myöntää lainaa eikä puoltaa korkotuen myöntämistä tai aravalainoituskelpoiseksi hyväksymistä, ellei hankke ole tarpeen asuntojen kysynnän tyydyttämiseksi. Hankkeen tulee olla rakentamis- ja ylläpito- sekä asumiskustannuksiltaan kohtuullinen. Sen tulee täyttää asuttavuuden ja asuinympäristön toimivuuden yleiset edellytykset.

Kunnan tulee tehdessään lainavaruksia ja myöntäessään lainaa sekä puoltaessaan korkotuen myöntämistä ja aravalainoituskelpoiseksi hyväksymistä kiinnittää huomiota siihen, että lainansaajalla on riittävät edellytykset lainan takaisin maksamiseen ja että lainansaaja kuin myös muut mahdolliset hankkeen osapuolet täyttävät asianmukaisesti yhteiskunnalliset velvoitteensa.

Kunnan tulee perustella lainavaruksensa sekä korkotukea ja aravalainoituskelpoisuutta koskevat päätöksensä.

Kunnan myönnettyä kohteelle lainavaruksen ja kunnan puollettua korkotuen myöntämistä tai aravalainoituskelpoiseksi hyväksymistä, varauksen ja puollon saaja tai tämän edustaja voi etsiä hankkeen toteuttamiseksi yhteistyökumppaneita. Yhteistyökumppani, jolle laina tai korkotuki myönnetään, tulee ilmoittaa kunnalle.

Valtion asuntorahasto päättää vuokra-aravalainan myöntämisestä, vuokratulo- ja asumisoikeustalohankkeen hyväksymisestä korkotukeen oikeuttavaksi, ellei päätösvaltaa ole siirretty ympäristöministeriön päätöksellä kunnalle. Lisäksi asuntorahasto hyväksyy asunto-osakeyhtiötalon aravalainoituskelpoiseksi.

Asuntorahasto antaa vuosittain menettelytapaohjeet arava- ja korkotukilainoituksen hakuajoista ja hakemismenettelystä sekä muusta rahaston toimivaltaan kuuluvasta lainakäsittelystä.

Asuntorahasto voi myöntää aravalainan ja hyväksyä hankkeen korkotukeen oikeuttavaksi tai aravalainoituskelpoiseksi, jos paikkakunnalla on riittävä asuntojen kysyntä. Lainaa tai korkotukea ei

saa myöntää eikä taloa hyväksyä aravalainoituskelpoiseksi, jos hanke ei ole rakentamis- ja ylläpito- sekä asumiskustannuksiltaan kohtuullinen tai, jos se ei täytä asuttavuuden ja asuinympäristön toimivuuden yleisiä edellytyksiä.

Asuntorahaston tulee kiinnittää huomiota lainansaajan edellytyksiin maksaa laina takaisin sekä hankkeen osapuolten yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttämiseen.

7

TONTTIN HANKINTA

Valtion tukemaa asuntotuotantoa varten voidaan hankkia tontti kunnalta tai yksityiseltä maanomistajalta. Luovuttaessaan tontin valtion tukemaan asuntotuotantoon kunnan tulee kiinnittää huomiota siihen, miten saaja täyttää lainavaruksen saannin edellytykset. Asunto-osakeyhtiön perustajaosakas voi luovuttaa tontin asunto-osakeyhtiölle.

Kunta voi luovuttaa aravalainoituskelpoiseksi hyväksyttävälle tai valtion korkotukea saavalle asunto-osakeyhtiölle tarkoitetun tontin vuokraamalla tai myymällä. Tontti voidaan luovuttaa suoraan asunto-osakeyhtiölle taikka perustajaosakkaalle.

Kunta voi luovuttaa tontin vuokra- ja asumisoikeustalona varten myymällä tai vuokraamalla sen. *Vuokra- ja asumisoikeustaloa varten tontti luovutetaan suoraan vuokra- tai asumisoikeustaloyhteisölle tai muulle yhteisölle, joka omistaa rakennettavan talon.*

Luovuttaessaan tontin valtion tukemaan asuntotuotantoon kunnan tulee kohdella tasapuolisesti kaikkia hakijoita, jotka voivat saada lainavaruksen tai korkotukea taikka joiden hanke voidaan hyväksyä aravalainoituskelpoiseksi.

Tontti voidaan luovuttaa myös tontinluovutuskilpailulla, jossa kilpaillaan hankkeen toteuttamisesta hinnan tai laadun perusteella, varsinkin silloin kun tontti sijaintinsa tai muun perustella on erityisen kysytty. *Kun järjestetään tontinluovutuskilpailu, se tulee ratkaista kilpailuohjelmassa määriteltyjen tavoitteiden ja ehtojen sekä arvosteluperusteiden mukaan.*

Milloin rakennuttaja tai urakoitsija omistaa tontin taikka tontti hankitaan muutoin yksityiseltä maanomistajalta, valtion tuen edellytyksenä on, että tontin luovutukseen ei sisälly sellaisia ehtoja, jotka ovat näiden määräysten tai ohjeiden vastaisia.

RAKENNUSHANKKEEN TOTEUTTAMINEN

8.1. Yleiset periaatteet

Valtion tukemassa asuntorakentamisessa on hyödynnettävä käytettävissä olevat kilpailumahdollisuudet.

Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta.

Kilpailu tulee toteuttaa avoimena kilpailuna, ellei ole erityistä syytä toimeenpanna sitä muulla tavoin. Kilpailuun osallistumisen edellytyksenä tulee olla, että tarjouksen tekijä on pätevä ja kykenevä suorittamaan työn, täyttänyt yhteiskunnalliset velvoitteensa sekä muutoinkin täyttää näissä määräyksissä ja ohjeissa asetetut vaatimukset.

Milloin valtion tukeman asuntorakennushankkeen toimeksiantajana on kunta tai muu julkisyhteisö taikka tällaisen yhteisön omistama yhtiö tai määräysvallassa oleva muu yhteisö, rakennusurakat, palveluhankinnat ja tavarahankinnat, jotka ylittävät asetuksella säädetyn kynnysarvon, on kilpailutettava Euroopan talousalueella siten, kuin laissa julkisista hankinnoista on säädetty.

8.2. Rakennuttajan valinta

Rakennuttajan valinnassa on kustannusten ohella kiinnitettävä huomio ammattitaitoon, taloudelliseen ja muuhun suorituskykyyn sekä julkisten velvoitteiden täyttämiseen.

Hankkeissa, joissa toimeksiantaja käyttää ulkopuolisia rakennuttamispalveluja, rakennuttaminen on kilpailutettava. Kilpailua ei kuitenkaan tarvitse käydä, jos sillä ei ole vaikutusta hankkeen kustannuksiin tai saavutettavissa muutakaan etua.

Kun asuintalon omistajayhteisö käyttää omaa rakennuttajaorganisaatiota, hankkeen kustannukset eivät tämän vuoksi saa nousta eivätkä ylittä niitä rakennuttamiskustannuksia, joihin kilpailulla voitaisiin päästä.

Rakennuttajan tehtävistä ja palkkiosta sekä vastuusta toimeksiantajalle on kussakin hankkeessa sovittava kirjallisesti.

8.3. Suunnittelijan valinta

Hyvä toteutus ja lopputulos edellyttävät perusteellista ja pätevää suunnittelua.

Suunnittelijalla tulee olla suunnittelutehtävän laadun ja vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus sekä perehtyneisyys asuntosuunnittelulle asetettaviin vaatimuksiin.

Suunnittelijan valinnassa ensisijaisena perusteena tulee olla suunnittelijan ammatillinen pätevyys, kokemus, kustannustietoisuus ja toimituskyky sekä suunnittelun kustannukset. Tarjouspyyntöasiakirjoissa on mainittava kaikki arviointiperusteet, joiden mukaan tarjous hyväksytään.

Hankkeissa, joissa toimeksiantaja tai rakennuttaja käyttää ulkopuolisia suunnittelupalveluja, suunnittelu on kilpailutettava. Kilpailuttaminen ei kuitenkaan ole tarpeen, jos sillä ei voida vaikuttaa suunnittelulle asetettujen tavoitteiden saavuttamiseen sekä suunnittelun laatuun ja kustannuksiin.

Suunnittelija voidaan valita myös kohdetta koskevan suunnittelukilpailun avulla, jolloin valinnan perusteena ovat ensisijaisesti suunnitelman laatu ja sen taloudellisuus sekä muut kilpailuohjelmassa ilmoitetut arviointiperusteet.

Suunnittelukilpailu voi olla kutsukilpailu.

8.4. Toteuttamismuodon valinta

Hankkeen toimeksiantaja päättää valtion tukeman asuntorakennushankkeen ja perusparannushankkeen toteuttamismuodosta.

Hanke voidaan toteuttaa suunnittelemalla talo erikseen ja kilpailuttamalla sitten suunniteltu kohde. Hanke voidaan antaa myös toteutettavaksi sisällyttäen suunnittelu ja toteutus samaan kilpailtavaan kokonaisuuteen. Tällöin suunnittelu ja urakat kilpailutetaan yhtenä kokonaisuutena.

Kun hankkeessa käytetään uuden tyyppisiä toteuttamismuotoja, niiden soveltamisessa suositellaan olemaan yhteydessä asuntorahastoon.

8.5. Urakoitsijan valinta

Pääurakka ja sivu-urakka on aina kilpailutettava, ellei näistä määräyksistä tai ohjeista muuta johdu taikka valtion asuntorahasto myönnä kilpailuttamisesta poikkeusta.

Käytettäessä jaettua urakkaa, jolloin hankkeen toimeksiantaja tai rakennuttaja tilaa työt eri urakoitsijoilta, osaurakat on kilpailutettava kuten pää- ja sivu-urakka.

Rakentamisen kilpailuttamisessa on noudatettava rakennusalan urakkakilpailun periaatteita, ellei näistä määräyksistä tai ohjeista muuta johdu.

Urakkakilpailu voidaan toteuttaa hankekohtaisena tarjouskilpailuna, jonka edullisin tarjous voittaa. Kilpailu voidaan toteuttaa myös urakkakilpailuna, jossa urakkahinta on määrätty tarjouspyynnössä ja kilpailu ratkaistaan suunnittelun laadun perusteella. Kilpailu voidaan toteuttaa muun muassa eri asteisena suunnittelu- ja toteutuskilpailuna viitesuunnitelman pohjalta, jossa ratkaisu tehdään joko hinnan tai laadun perusteella.

Kilpailu tulee toimeenpanna avoimena kilpailuna, ellei siitä poikkeamiseen ole erityistä syytä. Mikäli mahdollista pääurakassa, sivu-urakassa ja erillishankinnassa on pyydettyä ainakin viisi toisistaan riippumatonta tarjousta. Tarjoukset tulee pyytää salaisina toteuttajilta, jotka ovat ilmaisseet valmiutensa tarjouksen tekemiseen. Tarjouspyynnössä on asetettava toteuttajalta edellytettävää kokeumusta, ammattitaitoa, toimituskykyä, taloudellista suorituskykyä sekä yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttämistä koskevat vaatimukset.

Avoimessa kilpailussa kaikki halukkaat voivat jättää tarjouksen. Tämän ohella, rakennuttajan tai toimeksiantajan on varmistettava, että tarjouksia saadaan riittävä määrä sellaisilta toteuttajilta, jotka voidaan hyväksyä työn suorittajiksi. Mahdolliset tarjoajasta johdettavat esteet tulla valituksi työn toteuttajaksi, tulee ottaa huomioon ennen tarjouksen pyytämistä.

Pää- ja sivu-urakan sekä erillishankinnan kilpailuttamisessa tarjousten tekijöille tulee antaa mahdollisuus olla saapuvilla tarjousten avaamisessa.

Urakoitsijan valinnassa tulee ratkaisevana olla tarjoushinta sekä tarjouspyynnössä määritellyt erityiset perusteet. Valinnassa on kiinnitettävä huomiota myös urakoitsijan kokemukseen ja ammattitaitoon, toimituskykyyn, taloudelliseen suorituskykyyn ja yhteiskunnallisten velvoitteiden täyttämiseen.

Jos kunnan oma rakentamisyksikkö osallistuu urakkakilpailuun, on tarjoukseen sisällytettävä kaikki rakennustoiminnasta kunnalle aiheutuvat välittömät ja välilliset kustannukset.

8.6. Erityiset syyt kilpailuttamisesta poikkeamiseen

Erityisestä syystä kilpailuttamisesta voidaan poiketa, jos hanke liittyy ympäristöministeriön tutkimus- tai koerakentamisohjelmaan, jossa toteuttajat on valittu tutkimuksellisilla ja kokeilullisilla perusteilla. Rakentamista ei tarvitse erikseen kilpailuttaa, kun urakoitsija luovuttaa tontin. Hankkeen tulee kuitenkin toteuttuna olla kilpailukykyinen.

Ympäristöministeriö laatii laajan koerakentamisohjelman, joka sisältää muun muassa Teknologian kehittämiskeskuksen ja joidenkin muiden viranomais-

ten tukemia hankkeita.

Ministeriö antaa tarvittaessa erikseen ohjeet kilpailusta poikkeamisen erityisistä perusteista.

Poikkeuksen kilpailuttamista koskevista vaatimuksista myöntää valtion asuntorahasto.

Perustajaosakas kilpailee asunnon ostajista ja toimii omalla riskillään. Asunto-osakeyhtiön perustajaosakkaan, joka on itse rakennuttaja tai urakoitsija, ei tarvitse erikseen kilpailuttaa rakennuttamista tai rakentamista.

9

RAKENNUSTYÖN VALVONTA

Rakennussuoritusta valvovat rakennusvalvontaviranomaiset, vastaava työnjohtaja sekä rakennuttajan valvoja, jolla voi olla apunaan muita valvoja. Rakennustyön valvonnassa noudatetaan Suomen rakentamismääräyskokoelman osassa A 1 julkaistuja määräyksiä.

Asunto-osakeyhtiötalon rakentamisessa tulevilla asukkailla on osakkeen ostajina asuntokauppalaan mukaan oikeus valita rakennustyön tarkkailija.

Rakentamisen laatu riippuu keskeisellä tavalla rakennushankkeen toteuttajien omasta valvonnasta. *Rakennuttajalta, suunnittelijalta ja urakoitsijoilta suositellaan edellytettävän vuodesta 1997 alkaen laatujärjestelmää tai ainakin työmaakohtaista laadunhallintasuunnitelmaa. Laatujärjestelmää tulee mahdollisuuksien mukaan edellyttää myös rakennustuotteiden valmistajalta.*

10

LAADUN JA KUSTANNUSTEN VALVONTA

Rakennushankkeen suunnittelussa tulee ottaa huomioon kaikkea asuntopuunnittelua koskevat rakentamismääräykset. Asuntojen ja asuinympäristön tulee tyydyttää muuttuvia asumisen tarpeita koko asuntojen elinkaaren aikana. Uudisrakentamisessa tulee eheyttää yhdyskuntarakennetta.

Valtion tukeman asuntorakentamisen tulee olla rakentamis- ja hankinta- sekä ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullista.

Rakentamis-, hankinta- ja ylläpitokustannuksia arvioidessa tulee ottaa huomioon talon koko elinkaari. Perusparannuskustannukset tulee voida jaksottaa siten, että ne yhdessä vuosikorjaukset sisältävien ylläpitokustannusten kanssa eivät ylitä kohtuullisia vuotuisia asumiskustannuksia.

Kustannusten kohtuullisuus on lainan ja korkotuen myöntämisen yleisiä edellytyksiä. Valtion asuntorahasto valvoo myöntäessään lainan ja hyväksyessään lainan korkotukeen oikeuttavaksi tai asunto-osakeyhtiötalon lainoituskelpoiseksi, että kustannuksia koskevat yleiset edellytykset täyttyvät. Myös kunta kiinnittää huomiota kustannuksiin myöntäessään lainavaruksen sekä puoltaessaan korkotuen myöntämistä ja hankkeen aravalainoituskelpoiseksi hyväksymistä.

Tuen myöntävä viranomainen hyväksyy kohteen rakennussuunnitelman ja kustannukset sekä asunto-osakeyhtiöalojen rahoitussuunnitelman. Kohteelle vahvistetaan lainoitusarvo, jonka perusteella tuki määräytyy, sekä hankinta-arvo, jonka perusteella määräytyy talon ja osakkeiden luovutushinta.

Hyvä kustannusten ja laadun vastaavuus saavutetaan parhaiten monipuolisella kilpailulla. Valvonnassa tu-

lee kiinnittää huomio siihen, että hinnat muodostuvat kilpailun perusteella.

Hankkeen toimeksiantaja vastaa hankkeen ohjauksesta asettamiensa tavoitteiden mukaisesti. Suunnittelulla ja toteuttamismuodon valinnalla hanketta ohjataan kustannustavoitteisiin. Kilpailussa todetaan onko asetetut laatu- ja kustannustavoitteet saavutettu.

11

HUOLTOASIAKIRJAT

Valtion tukeman asuntorakennushankkeen ja perusparannushankkeen toteuttamisessa syntyneet asiakirjat, joilla on merkitystä kiinteistönpidolle, on luovutettava toimeksiantajalle, jonka tulee antaa ne kiinteistön omistajalle.

Valtion tukemassa asuntorakennushankkeessa sekä laajoissa perusparannushankkeissa tulee vuodesta 1997 alkaen kiinteistölle laatia käyttö- ja huolto-ohje.

Korkotukilainalla lainoitettavien asuntojen on oltava asuttavuudeltaan tarkoituksenmukaisia ja asuin- ympäristöltään toimivia sekä uudisrakentamis-, hankinta- tai perusparannuskustannuksiltaan ja ylläpito- ja asumiskustannuksiltaan kohtuullisia. Uudisrakentamisen ja perusparantamisen on perustuttava kilpailumenettelyyn, jollei valtion asuntorahasto erityisestä syystä myönnä siitä poikkeusta. Ympäristöministeriöllä on oikeus antaa määräyksiä ja ohjeita siitä, mitä tässä pykälässä on säädetty. (Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta 5 § 1 mom)

Ympäristöministeriön asiana on antaa rakennuslaskia ja rakennusasetusta täydentäviä, rakennusteknisiä ja vastaavia määräyksiä ja ohjeita, jotka julkaistaan Suomen rakentamismääräyskokoelmassa. Määräyskokoelmaan voidaan myös ottaa ministeriön muun lain tai asetuksen nojalla antamia ja ministeriön luvalla muidenkin viranomaisten antamia määräyksiä ja ohjeita rakentamisesta. (RakL 13 §)

Rakennushankkeeseen ryhtyvän on katsottava, että rakentaminen suoritetaan tämän lain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. Hänen asianaan on myös osaltaan huolehtia rakennustyön riittävästä valvonnasta ja tarkastamisesta. (RakL 9 § 3 mom)

Rakennus- ja erityissuunnitelman laatijalla tulee olla suunnittelutehtävän laadun ja vaativuuden edellyttämä koulutus ja kokemus kyseisen suunnittelualueen tehtävissä. Asuinrakennuksen ja asuintilojen suunnittelijan on lisäksi oltava riittävän perehtynyt hyvälle asuntosuunnittelulle asetettaviin vaatimuksiin.

Yksinkertaisen rakennuskohteen suunnittelijana voi toimia myös henkilö, joka ei täytä 1 momentin pätevyyttä, mutta jolla katsotaan olevan riittävät edellytykset suunnittelutehtävän suorittamiseen. (RakA 83 §)

PAINATUSKESKUS

KUSTANNUSTOIMINTA, PL 516
00101 Helsinki, vaihde (90) 566 01
POSTIMYYNTI, puh. (90) 566 0266
telekopio (90) 566 0380, teleksi 123458
VALTIKKA-KIRJAKAUPAT HELSINGISSÄ
Annankatu 44, puh. (90) 566 0566
Eteläesplanadi 4, puh. (90) 662 801



9 789513 712969

ISBN 951-37-1296-6