

Saimaan ammattikorkeakoulu
Tekniikka, Lappeenranta
Rakennusalan työnjohdon koulutusohjelma

Timo Ruotsalainen

SEURAKUNTIEN RAKENTAMISMENETTELYIDEN SELVITTÄMINEN

Opinnäytetyö 2010

TIIVISTELMÄ

Timo Ruotsalainen

Seurakuntien rakentamismenettelyiden selvittäminen, 24 sivua, 2 liitettä

Saimaan ammattikorkeakoulu, Lappeenranta

Tekniikka, rakennusalan työnjohtajan koulutusohjelma

Opinnäytetyö 2010

Ohjaajat: Opettaja Pekka Roitto, rakennustoimikunnan puheenjohtaja Risto Löppönen Juvan Seurakunta

Tämän opinnäytetyön aiheena oli selvittää, minkälaisia rakentamismenettelyitä seurakunnat käyttävät.

Opinnäytetyö rajattiin Juvan seurakunnan huoltorakennuksen rakentamismenettelyihin, ja tutkimus perustuu kyselyihin, haastatteluihin ja huoltorakennuksen asiakirjoihin.

Seurakunta on hankintalain mukaan hankintayksikkö, ja työssä tutkittiin, kuinka seurakunta noudattaa hankintalakia. Jotta seurakunta saisi laadukkaan lopputuloksen, on työssä kartoitettu rakennushankkeen suurimmat uhat ja riskit, tutkittu rakennuttajakonsultin roolia hankkeessa ja seurattu hanketta alusta loppuun rakennuttajan kannalta.

Tutkimuksen tuloksena voidaan todeta, että rakennuttajakonsultilla on suuri vastuu rakennushankkeen läpiviennissä, koska rakennuttaja on se taho, joka on mukana projektissa alusta loppuun ja edustaa tilaajaa rakennusalan ammattilaisena ja asiantuntijana. Rakennuttajan tekemät toimenpiteet varmistavat sen, että tilaaja saa juuri sellaiset tilat ja siihen aikaan, kun ne on haluttu. Tilaaajan tehtävänä on toimia tulevan käytön asiantuntijana ja varmistaa maksuliikenteen toimiminen.

Tutkimuksen perusteella on suositeltavaa, että seurakunnalla on kirkkoneuvoston hyväksymä menettelyohje, jonka laatimiseen tätä tutkimusta voi käyttää apuna.

Asiasanat: seurakunta, rakennushanke, hankintalaki

ABSTRACT

Timo Ruotsalainen

Congregations building procedures, 26 pages, 2 appendices

Saimaa University of Applied Sciences, Lappeenranta

Technology, Degree Programme in Construction Management

Final Project, 2010

Instructors: Teacher Pekka Roitto, Chairman of the Construction Commission
by Juva Parish Risto Löppönen

The subject of this thesis was to clarify what kind of building procedures the parish use.

This thesis has been defined to only deal with the service building of the Juva parish and the study is based on the inquiries, interviews and documents of the service building.

According to the acquisition law, a parish is an acquisition unit, and in this final year thesis it was studied how the parish of Juva observes the acquisition law.

So that the parish would get a high-quality final result, the biggest threats and risks of the building project have been surveyed in the work, the constructor consultant's role in the project has been studied and a project has been followed from beginning to end from the point of view of the constructor.

One can state as a result of the study that the construction consultant has a great responsibility when carrying out of the building project because the constructor is involved in the project from beginning to end and represents the client as a professional and expert of the building trade.

It is the developer's task to ensure that the client receives exactly the facilities that were ordered and at the right time. The client's duty is to have expertise in the usage of the facilities and to assure that money transactions are properly taken care of.

On the basis of the study it is recommended that the parish has an instruction accepted by the church council. This study can be of use when instructions are drawn up.

Keywords: parish, building project, acquisition law

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 HANKINTALAIN NOUDATTAMINEN SEURAKUNNISSA	7
2.1 Hankintayksiköt	7
2.2 Hankintalaki ja sen tavoitteet.....	7
2.3 Kynnysarvot.....	8
2.4 Hankintamenettelyt.....	9
2.4.1 Avoin menettely.....	9
2.4.2 Rajoitettu menettely	10
2.4.3 Neuvottelumenettely.....	10
2.4.4 Suorahankinta	11
2.4.5 Kilpailullinen neuvottelumenettely	11
2.4.6 Puitejärjestely.....	12
2.4.7 Muut hankintajärjestelmät	12
2.5 Hankintakriteerit	13
2.6 Hankintojen asianmukainen järjestäminen	13
3 NAAPURISEURAKUNTIEN RAKENTAMISMENETTELYT	14
4 RAKENNUTTAJAKONSULTTI RAKENNUSHANKKEESSA	14
4.1 Rakennuttajakonsultin ottaminen hankkeeseen	15
4.2 Rakennuttajakonsultin tunnusmerkit.....	15
4.3 Rakennuttajakonsulttien pätevyudet.....	15
4.4 Ammattitaitoisen rakennuttajakonsultin ominaisuuksia	17
4.5 Rakennuttajakonsultin palkkio.....	17
5 RAKENNUSPROJEKTIN UHKA- JA MENESTYSTEKIJÄT	17
6 SEURAKUNNAN PÄÄTÖKSENTEKO	18
7 HUOLTORAKENNUKSEN RAKENNUTTAMINEN	20
7.1 Rakennushanke	20
7.1.1 Tarveselvitys	20
7.1.2 Hankesuunnittelu.....	21
7.1.3 Rakennussuunnittelu	21
7.1.4 Rakentaminen	22
7.1.5 Käyttöönotto	23
8 YHTEENVETO.....	24
LÄHTEET.....	26
LIITTEET	
Liite 1 Naapuriseurakuntien rakentamismenettelyiden kysely	
Liite 2 Rakennuttajakonsultin haastattelukysymykset	

MÄÄRITELMÄT

Asiakirja

Kirjallinen tai kuvallinen esitys taikka sellainen sähköisesti tai muulla vastaavalla tavalla aikaansaatu esitys, joka on luettavissa, kuunneltavissa tai muutoin ymmärrettävissä teknisin apuvälinein.

Konsultti

Luonnollinen tai juridinen henkilö, joka alan asiantuntijana vastiketta vastaan suorittaa toimeksiannon perusteella selvitys-, tutkimus-, kartoitus-, mittaus-, tarkastus-, suunnittelu-, kehitys-, valvonta- tai muita vastaavia tehtäviä.

Rakennuttaja

Rakennuttajalla tarkoitetaan henkilöä tai organisaatiota, joka ryhtyy rakennushankkeeseen taikka muuta, joka ohjaa tai valvoo rakennushanketta tai näiden puuttuessa tilaajaa.

Takuuaika

Aika, jona urakoitsija sopimuksen mukaan vastaa työtuloksessa ilmenneiden virheiden korjauksesta.

Tilaaja

Urakoitsijan sopimuskumppani, joka on tilannut urakkasuorituksen. Tilaajana voi toimia rakennuttaja tai urakoitsija.

Urakka

Urakoitsijan toimenpiteet urakkasopimuksen mukaisten velvollisuuksien täyttämiseksi.

Urakoitsija

Tilaajan sopimuskumppani, joka on sitoutunut aikaansaamaan sopimusasiakirjoissa määritellyn työtuloksen.

Urakkasopimus

Tilaajan ja urakoitsijan välinen allekirjoitettu asiakirja tietyn työtuloksen aikaansaamiseksi sovittua hintaa tai veloitusperustetta vastaan.

Valvoja

Rakennuttajan puolesta työsuoritusta valvova henkilö.

1 JOHDANTO

Seurakunnat rakennuttivat vuonna 2008 noin 15 000 000 eurolla, lisäksi korjausrakennuttamisen osuus vuoden 2008 investointimenoista oli 62 000 000 euroa(1). Rakennushankkeiden asianmukainen ja lainmukainen järjestäminen vaatii seurakunnilta tietoa ja taitoa, jonka vuoksi rakennushanke on tärkeä vaihe seurakunnan taloutta ja julkista kuvaa silmällä pitäen.

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää seurakuntien rakentamismenettelyt ja antaa tietoa seurakuntien rakentamismenettelyiden järjestämiseksi. Jokaisella seurakunnalla on omat tavat hoitaa menettelyt, joten tämä opinnäytetyö on rajattu käsittelemään Juvan seurakunnan huoltorakennuksen rakentamismenettelyä.

Rakennuttamisessa ja rakentamisessa on aina ongelmia ja riskejä, joita on pyritty kartoittamaan tämän tutkimuksen avulla. Tutkimusta voi jatkossa käyttää apuna laadittaessa seurakunnalle omaa menettelyohjetta.

Tutkimus on toteutettu kyselyiden ja haastatteluiden avulla ja tutkimalla Juvan seurakunnan huoltorakennuksen rakennuttamisasiakirjoja. Tutkimuksen ohessa on toteutettu myös huoltorakennuksen työmaavalvojan tehtävät. Työn tilaajana toimii Juvan seurakunta.

2 HANKINTALAIN NOUDATTAMINEN SEURAKUNNISSA

2.1 Hankintayksiköt

Evankelis-luterilainen kirkko, ortodoksinen kirkko sekä niiden seurakunnat ja muut viranomaiset ovat hankintalaissa säädetyn lain mukaisesti hankintayksiköitä. Evankelis-luterilainen kirkko kuuluu julkishallintoon, sen seurakunnilla on verotusoikeus ja kirkko käyttää erilaisissa asiayhteyksissä myös julkista valtaa. Kirkon hankintamenettelyistä säädetään kirkkolaisissa (1054/1993), mutta selvyyden vuoksi myös hankintalaissa mainitaan, että evankelisluterilaisen kirkon viranomaiset kuuluvat lain soveltamisalaan. Evankelis-luterilaisen kirkon viranomaisia ovat kirkkohallitus, kirkon keskusrahasto sekä tuomiokapituli. Lain soveltamisalaan kuuluvat seurakuntatasolla myös kirkkovaltuusto sekä seurakuntien neuvostot ja johtokunnat. Samassa asemassa ovat myös seurakuntayhtymien yhteiset kirkkovaltuustot ja kirkkoneuvostot. Kirkkovaltuuston päätös, joka koskee uuden kirkon tai siunauskappelin rakentamista, on alistettava kirkkohallituksen vahvistettavaksi.(2.)

2.2 Hankintalaki ja sen tavoitteet

Laki julkisista hankinnoista eli hankintalaki (1505/1992), tuli voimaan 1.1.1994 lähtien. Lakia on myös noudatettava myös evankelis-luterilaisessa kirkossa ja sen seurakunnissa.

Uusittu hankintalaki ja -asetus tulivat voimaan 1.6.2007.(3.) Hankintalain tavoitteena on

- tehostaa julkisten varojen käyttöä
- edistää laadukkaiden hankintojen tekemistä
- turvata kaikille tarjoajille tasapuolinen ja syrjimätön kohtelu julkisissa hankinnoissa
- mahdollistaa tavaroiden ja palveluiden vapaa liikkuvuus.

Myös osakeyhtiö ja muu yhteisö noudattaa hankintalakia, mikäli

- seurakunta rahoittaa pääasiallisesti sen toiminnan

- sen johto on seurakunnan valvonnan alainen
- seurakunta valitsee sen hallintoelimen jäsenistä yli puolet
- se on saanut seurakunnalta tai muulta hankintalaissa tarkoitettulta hankintayksiköltä rahoitusta hankinnan tekemistä varten yli puolet hankinnan arvosta.

Hankintalaissa ei säännellä, mitä hankitaan ja millaisin ehdoin. Hankittavasta palvelusta, tavarasta, suunnittelusta, rakennusurakoista ja käyttöoikeusurakoista päättää yksin ostaja.

2.3 Kynnysarvot

Julkiset hankinnat jakautuvat kolmeen eri ryhmään hankintalain perusteella. Nämä ryhmät ovat kansallisen kynnysarvon alittavat, kansallisen kynnysarvon ylittävät ja EU-kynnysarvon ylittävät hankinnat.(3.)

Kansalliset kynnysarvot ilman arvonlisäveroa

- tavara- ja palveluhankinnoissa, suunnittelukilpailussa ja palveluja koskeissa käyttöoikeussopimuksissa 15 000 euroa
- sosiaali- ja terveydenhuollon palveluhankinnoissa 50 000 euroa
- rakennusurakoissa ja käyttöoikeusurakoissa 100 000 euroa.

EU-kynnysarvot ilman arvonlisäveroa

- tavara- ja palveluhankinnoissa 211 000 euroa
- rakennusurakoissa ja käyttöoikeusurakoissa 5 278 000 euroa.(3.)

Kansalliset kynnysarvot alittaviin hankintoihin ei sovelleta hankintalakia. Näiden hankintojen kohdalla noudatetaan seurakunnan omaa hankintaohjetta, johtosääntöjä, kirkkoneuvoston päätöksiä ja hyviä hallintotapoja. Hankintaa ei saa pilkkoa osiin tavoitteena esimerkiksi kynnysarvon alittaminen.

Useimmat tavara- ja palveluhankinnat voidaan kilpailuttaa, jolloin arvioitu hankintahinta on esimerkiksi yhden vuoden tai enintään neljän vuoden aikana tehtävien hankintojen yhteenlaskettu arvo ilman arvonlisäveroa.

Kynnysarvoja tarkistettiin 1.6.2010, josta lähtien kynnysarvot ovat(3.):

Kansalliset kynnysarvot ilman arvonlisäveroa

- tavara- ja palveluhankinnoissa, suunnittelukilpailussa ja palveluja koske-
vissa käyttöoikeussopimuksissa 30 000 euroa
- sosiaali- ja terveydenhuollon palveluhankinnoissa 100 000 euroa
- rakennusurakoissa ja käyttöoikeusurakoissa 150 000 euroa

EU-kynnysarvot ilman arvonlisäveroa

- tavara- ja palveluhankinnoissa 193 000 euroa
- rakennusurakoissa ja käyttöoikeusurakoissa 4 845 000 euroa.(3.)

2.4 Hankintamenettelyt

Yleisimmät hankintamenettelyt ovat avoin ja rajoitettu menettely, mutta käytet-
ävissä on tietyissä tilanteissa myös neuvottelumenettely, kilpailullinen neuvotte-
lumenettely tai suunnittelukilpailu. Hankinnan sisältö, luonne ja laatu ratkaise-
vat, millaista kilpailuttamismenettelyä hankintayksikön on tarkoituksenmukaisin-
ta käyttää hankinnan tekemisessä. Dynaamisesta hankintamenettelystä ja säh-
köisestä huutokaupasta ei Suomessa ole toistaiseksi annettu ohjeita.(4.)

2.4.1 Avoin menettely

Avoin menettely tarkoittaa, että hankintayksikkö julkaisee tulevasta hankinnasta
ilmoituksen osoitteessa www.hankintailmoitukset.fi. EU- ja kansalliset kynnysar-
vot ylittävät hankinnat on ilmoitettava internetsivuilla. Sen jälkeen, kun hankin-
tailmoitus on julkaistu HILMAssa, hankintayksikkö voi julkaista hankintailmoituk-
sen myös muulla tavalla, esimerkiksi sanoma- tai ammattilehdissä taikka omilla
internetsivuilla. Hankintayksikkö voi ilmoituksen julkistamisen jälkeen myös lä-
hettää tarjouspyyntöjä mahdollisille tarjoajille. Kaikki toimittajat voivat tehdä tar-
jouksen avoimeen hankintailmoitukseen. Menettelyn käyttö on aina mahdollista,
mutta parhaiten se soveltuu hankintoihin, joissa kriteerinä on hinta.(4.)

2.4.2 Rajoitettu menettely

Rajoitettu menettely tarkoittaa, että hankintayksikkö julkaisee hankintailmoituksen, jonka perusteella toimittajat voivat ilmoittaa kiinnostuksensa osallistua tarjouskilpailuun. Osallistumisilmoituksen lähettäneistä toimittajista seurakunta valitsee vähintään viisi soveltuvaa toimittajaa, joilla on muun muassa riittävä tekninen suorituskyky ja ammatillinen pätevyys hankinnan toteuttamiseen ja joille lähetetään tarjouspyyntö. Mikäli teknisen suorituskyvyn ja ammatillisen pätevyyden täyttäviä toimittajia ilmoittautuu vähemmän kuin viisi, vain heille lähetetään tarjouspyyntö. Rajoitetun menettelyn yhteydessä hankintailmoitus on laadittava erityisen huolellisesti teknisen suorituskyvyn ja ammatillisen pätevyyden osalta, koska hankintailmoituksessa ilmoitettuja kriteereitä ei voi tarkistaa enää osallistumishakemusten jälkeen. Tarjouspyyntöä ei voi lähettää sellaiselle toimittajalle, joka ei ole jättänyt osallistumisilmoitustaan määräaikaan mennessä.(4.)

2.4.3 Neuvottelumenettely

Seurakunta hankintayksikkönä voi valita neuvottelumenettelyn, jos avoimessa, rajoitetussa tai kilpailullisessa menettelyssä on saatu tarjouksia, jotka eivät vastaa sisällöltään tarjouspyyntöä tai jos tarjouksia ei voi hyväksyä muiden hankintalaissa lueteltujen syiden vuoksi. Edellytyksenä on lisäksi, että tarjouspyynnön mukaisia sopimusehtoja ei olennaisesti muuteta.

Neuvottelumenettelyn käyttö on lisäksi sallittua seuraavissa tilanteissa:

- hankinnassa, jonka luonne ei poikkeuksellisesti mahdollista etukäteistä kokonaishinnoittelua tai johon liittyvät riskit eivät poikkeuksellisesti mahdollista etukäteistä kokonaishinnoittelua
- palveluhankinnassa, kuten rahoituspalvelujen, rakennusten suunnittelu- palvelujen sekä muiden asiantuntija- ja osaamispalvelujen hankinnassa, jossa hankinnan luonteen vuoksi tarjouspyyntöä tai tehtävänmäärittelyä ei voida laatia niin tarkasti, että paras tarjous voitaisiin valita avointa tai rajoitettua menettelyä käyttäen

- rakennusurakassa, jos rakennustyö tehdään vain tutkimusta, kokeilua tai kehittämistä varten eikä taloudellisen kannattavuuden varmistamiseksi taikka tutkimus- ja kehittämiskulujen korvaamiseksi
- käyttöoikeusurakan saajan valinnassa.

Neuvottelumenettelyn käyttö edellyttää aina hankintalaissa olevaa perustetta sen käytölle. Perusteluvollisuus edellytysten täyttymisestä on hankintayksiköllä. Neuvottelumenettelyssä ehdokkaita tulee kutsua vähintään kolme, edellyttäen että soveltuvia ehdokkaita on riittävä määrä.(4.)

2.4.4 Suorahankinta

Suorahankinnalla tarkoitetaan hankintamenettelyä, jossa hankintayksikkö julkaisematta hankintailmoitusta valitsee menettelyyn mukaan yhden tai usean toimittajan, jonka kanssa hankintayksikkö neuvottelee sopimuksen ehdoista. Käytännössä hankintayksikkö suorittaa tilauksen ilman tarjouspyyntöä tai tekee hankintapäätöksen tarjouskilpailua järjestämättä vain yhdeltä tai usealta toimittajalta pyydetyn tarjouksen perusteella. Suorahankinta on mahdollista muun muassa silloin, kun vain tietty toimittaja pystyy toteuttamaan hankinnan tai kun ennalta arvaamattoman syyn aiheuttaman kiireen johdosta hankintaa ei ehditä kilpailuttaa. Suorahankinta on mahdollinen myös EU-kynnysarvot ylittävien hankintojen osalta silloin, kun tavaraa voidaan hankkia erityisen edullisin ehdoin kaupallisen toimintansa päättävältä tavarantoimittajalta, pesänhoitajalta tai selvittäjältä maksukyvyttömyysmenettelyn tai vastaavan menettelyn seurauksena. Lisäksi suorahankinta on mahdollista hankintalain 67 pykälän mukaisin edellytyksin.(4.)

2.4.5 Kilpailullinen neuvottelumenettely

Kilpailullisella neuvottelumenettelyllä tarkoitetaan sellaista hankintamenettelyä, jossa hankintayksikkö neuvottelee menettelyyn hyväksytyjen ehdokkaiden kanssa löytääkseen yhden tai usean ratkaisun, joka vastaa sen tarpeita ja jonka ratkaisun perusteella menettelyyn valittuja ehdokkaita pyydetään tekemään tarjouksensa. Kilpailullisesta neuvottelumenettelystä julkaistaan ilmoitus, johon

kaikki toimittajat voivat pyytää saada osallistua. Mikäli kilpailullista neuvottelumenettelyä käytetään, kyseessä on oltava erityisen monimutkainen hankinta, jonka oikeudellisia, rahoituksellisia tai teknisiä yksityiskohtia hankintayksikkö ei pysty etukäteen määrittelemään. Kilpailullista neuvottelumenettelyä voidaan käyttää esimerkiksi vanhan kirkon peruskorjauksen yhteydessä. Kilpailullista neuvottelumenettelyä käytettäessä valintaperusteena voi olla vain kokonaistaloudellinen edullisuus. Kilpailulliseen neuvottelumenettelyyn osallistuville yrityksille voidaan maksaa palkkio.(4.)

2.4.6 Puitejärjestely

Puitejärjestelyllä tarkoitetaan yhden tai useamman hankintayksikön ja yhden tai useamman toimittajan välistä sopimusta, jonka tarkoituksena on vahvistaa tietyn ajan kuluessa tehtäviä hankintasopimuksia koskevat ehdot erityisesti hintojen ja tarvittaessa suunnitellun määrän osalta. Puitejärjestelyä voidaan käyttää toistuvien tavara- ja palveluhankintojen sekä toistuvien pienehköjen urakoiden, esim. vuosikorjausten, hankintaan. Seurakunta tekee sopimuksen tiettyinä ajanjaksona tehtävistä hankinnoista. Puitejärjestelyn enimmäispituus on pääsääntöisesti 4 vuotta. Puitejärjestelyn avulla on mahdollista hankkia joustavasti esimerkiksi toimistotarvikkeet, elintarvikkeet tai lvi-vuosikorjaukset enintään neljäksi vuodeksi kerrallaan. Puitejärjestelyssä on pyydettävä kirjallinen tarjous ainoastaan niiltä, joilla on edellytykset hankinnan toteuttamiseen.(4.)

2.4.7 Muut hankintajärjestelmät

Hankintalaki sisältää edellä esiteltyjen hankintamenetelmien lisäksi dynaamisen menetelmän ja sähköisen huutokaupan. Nämä menetelmät eivät ole vielä käytössä, ja niiden käyttämismahdollisuuksista ollaan tekemässä omaa asetusta.(4.)

2.5 Hankintakriteerit

Hankinnoissa on pyrittävä seurakunnan kannalta mahdollisimman edulliseen lopputulokseen laatua unohtamatta. Seurakunnalla on oikeus arvostaa hyvää laatua kaikissa hankinnoissa. Valintaperusteena on joko halvin hinta tai kokonaistaloudellinen edullisuus. Mikäli seurakunta on ilmoittanut valintaperusteeksi kokonaistaloudellisen edullisuuden, tarjousten vertailussa käytetään ainoastaan vertailuperusteita. Seurakunnalla on oikeus käyttää vertailuperusteena esimerkiksi materiaalien käyttöä, tavaroiden kuljetus- ja pakkaustapoja, varastointia ja jätehuollon järjestämistä eli tuotteen koko elinkaareen liittyviä kriteerejä. Ehdokaiden ja tarjoajien soveltuvuutta koskevilla vaatimuksilla seurakunta pyrkii varmistumaan tavarantoimittajan, palveluntuottajan tai urakoitsijan kyvyistä toteuttaa hankinta. Vaatimusten tulee liittyä ehdokkaan tai tarjoajan edellytyksiin toteuttaa hankinta ja ne tulisi suhteuttaa hankinnan luonteeseen, käyttötarkoitukseen ja laajuuteen. Soveltuvuuden arvioinnissa hankintayksikkö voi vaatia, että tarjoajat täyttävät tietyt taloudelliset ja rahoitukselliset vaatimukset, tekniseen suorituskyykyyn tai ammatilliseen pätevyyteen liittyvät tai syrjimättömin perustein arvioitavissa olevat vaatimukset. Jos seurakunta asettaa soveltuvuusvaatimuksia, niistä on ilmoitettava hankintailmoituksessa, mutta tarkemmat tiedot vaatimusten sisällöstä voidaan antaa tarjouspyyntöasiakirjoissa. Seurakunnalla on oikeus rajoittaa lopulliseen kilpailuun osallistuvien yritysten määrää hankintalaissa säädetyllä tavalla. Näin voidaan varmistaa, että varsinaiseen kilpailuun eli tarjouksen tekemiseen osallistuvat vain soveltuvat yritykset.(5.)

2.6 Hankintojen asianmukainen järjestäminen

Hankintojen hoitaminen seurakunnan etujen mukaisesti vaatii ammatillisten tietojen lisäksi yhteistyökykyä, markkinoiden tuntemusta sekä kykyä suhteuttaa julkisiin hankintoihin liittyvät vaatimukset. Seurakunnan velvollisuutena on määrittellä, mitä se haluaa hankkia, minkälaista laatua se haluaa ja millaisin ehdoin. Hankintayksikkönä seurakunnan tehtävänä on myös määrittellä, minkälaista yhteistyötä se toivoo rakennusurakan toimittajalta.(5.)

3 NAAPURISEURAKUNTIEN RAKENTAMISMENETTELYT

Opinnäytetyöhön liittyi kysely (liite 1), jossa kartoitettiin naapuriseurakuntien rakentamismenettelyitä. Vastauksia kyselyyn saatiin vain Kangasniemen seurakunnalta, joten tutkimus tältä osin jäi kovin vajanaiseksi. Koska vastauksia ei saatu toivotulla tavalla, voidaan ajatella, että rakentaminen ja rakennuttaminen eivät aiheuta suurempia ongelmia naapuriseurakunnille.

Kangasniemen seurakunnan vastauksien perusteella seurakunnat käyttävät rakennuttamisessa konsulttia, koska seurakunnilla ei ole omassa hallinnossa koulutettuja henkilöitä, jotka hoitaisivat rakennuttamisen. Talouspäällikön tai seurakuntamestarin kouluttamista ei katsota tarpeelliseksi.

Rakennuttamiskohteita on kuitenkin varsin vähän ja ammattitaitoista apua on saatavilla alueella hyvin. Seurakunnan mielestä konsulttien ammattitaito on hyvää ja palkkiot kohtuullisia. Yhteydenotto konsulttiin on tapahtunut yleensä hankesuunnitteluvaiheessa.

Hankintalain noudattaminen pienehköissä hankkeissa koetaan turhauttavaksi, ja kynnysarvojen nousu rakennusurakoissa koettiin hyväksi.

Rakennusurakoiden sopimustekniikka hoidetaan konsultin avulla eikä tekniikkaa siitä syystä katsota ongelmaksi. Rakennuttamisen vaikeimpia kohtia ovat kyselyn perusteella suunnittelu, aikataulun laadinta, rakennuttajakonsultin valinta, urakoitsijoiden valinta ja työn valvonta. Ammattitaitoisen rakennuttajakonsultin merkitys rakennushankkeessa on huomattava tekijä. Seurakunnan mielestä oikein toteutettu suunnittelu on hyvä perusta rakentamiselle.

4 RAKENNUTTAJAKONSULTTI RAKENNUSHANKKEESSA

Tutkiakseni rakennuttajakonsultin roolia rakennushankkeessa, haastattelin rakennuttajakonsultti Jukka Polvista R-Insinöörit Oy:stä (Liite 2.).

4.1 Rakennuttajakonsultin ottaminen hankkeeseen

Mikäli konsultin ottamiselle hankkeeseen on aihetta, on ottamisen ajoitus harkittava huolellisesti. Ajankohta tulee aina miettiä tapauskohtaisesti, sillä konsultin rooli vaihtelee suuresti hankkeen luonteen ja seurakunnan oman osaamisen mukaan. Yleisesti voidaan kuitenkin ajatella konsultista olevan suurin hyöty hankkeen alkuvaiheessa, jossa vaikutusmahdollisuudet ovat suurimmat. Paras aika konsultin ottamiselle on siten tarveselvitysvaihe tai hankesuunnitteluvaihe.

Rakennuttajakonsultti johtaa toimeksiannossa määritellyin valtuuksin rakennushanketta. Hän edustaa toimeksiantajaa suunnittelijoihin, urakoitsijoihin ja muihin rakentamisen osapuoliin. Rakennuttamistehtäviä on esitelty rakennustiedon ohjekortissa, rakennuttamisen tehtäväluettelossa, RT 10–10575.(6.)

Hankesuunnitteluvaihe oli myös haastattelun mukaan vaihe, jossa rakennuttajakonsultti on otettu mukaan hankkeeseen.

4.2 Rakennuttajakonsultin tunnusmerkit

Konsulttien käytön yleistyttyä alalla on ammattitaidolla suuri merkitys. Ammattitaidottoman konsultin ottaminen johtamaan rakennusprojektia on vaarallista hankkeen kannalta. Ammattitaidon tunnistaminen on vaikeaa varsinkin kertarakennuttajalle. Miten seurakunta sitten tunnistaa ammattitaidon?

Alalla järjestetään rakennuttajan toimintaan liittyviä pätevyyskoulutuksia, joihin osallistuminen edellyttää riittävää työkokemusta ja rakennusalan koulutuksen. Pätevyyskoulutuksen puuttuminen ei estä rakennuttamistehtävien hoitamista. Pätevyyskoulutuksen lisäksi tilaajan tulee selvittää projektiin tarjottujen henkilöiden niin henkilökohtaiset kuin yrityksenkin referenssit sekä yrityksen toimintatavat ja resurssit esimerkiksi laatukäsikirjan muodossa.

4.3 Rakennuttajakonsulttien pätevyudet

Rakennuttajien pätevyysjärjestelmässä on kaksi pätevyystasoa.

RAP: rakennuttajan pätevyys, kyky toimia hankkeen vetäjänä.

Edellytykset:

- Riittävä työkokemus rakennusalalta: rakennusmestarilta 8 vuotta, insinööritä ja rakennusarkkitehdilta 6 vuotta, diplomi-insinööritä ja arkkitehdilta 4 vuotta, muun akateemisen koulutuksen saaneelta 6 vuotta.
- Työkokemuksesta tulee kaikilla olla vähintään 3 vuotta rakennuttamistehtävistä.
- Työkokemuksen määrää harkittaessa otetaan huomioon kokemuksen vaativuus, monipuolisuus ja työsaavutukset.
- Vähintään kymmenen päivää kestävä kurssimuotoisen tai jaksotetun, lautakunnan hyväksymän RAP-koulutuksen läpikäyminen ja lopputentin läpäiseminen.(7.)

RAPS: vanhemman rakennuttajan pätevyys, joka merkitsee kykyä toimia hankkeen vetäjien esimiehenä ja hallita laadullisesti, teknisesti ja taloudellisesti vaativien rakennuskohteiden rakennuttaminen.

Edellytykset:

- Vähintään viisi vuotta RAP-pätevyyden myöntämisen jälkeistä rakennuttajakokemusta RAP-pätevyysluokan tehtävissä.
- Vähintään kymmenen päivää kestävä, lautakunnan hyväksymän korkeakoulutasoisen RAPS-koulutuksen läpikäyminen RAP-koulutuksen lisäksi.
- RAPS-koulutuksen lopputentin läpäiseminen ja tutkielman tai seminaarityön laatiminen.
- Puoltavat lausunnot kokeneilta rakennuttaja-, suunnittelu- ja urakointitehtävissä toimineilta henkilöiltä.(7.)

Koulutus ja kokemus eivät aina kuitenkaan kerro koko totuutta konsultin pätevydestä. Seuraavassa luvussa on esitetty hyvän konsultin ominaisuuksia ja toimintatapoja haastattelun perusteella.

4.4 Ammattitaitoisen rakennuttajakonsultin ominaisuuksia

Haastattelun perusteella esille tuli seuraavia hyvän rakennuttajakonsultin ominaisuuksia:

- on neuvottelutaitoinen ja sosiaalinen
- osaa reagoida nopeasti hankkeessa tapahtuviin muutoksiin
- osaa ratkaista ongelmia
- toimii kaikkien osapuolten yhdistävänä tekijänä
- noudattaa eettisiä sääntöjä
- osaa hahmottaa hankkeen kokonaisuutena, vaikka olisi suuri projekti
- osaa laatia realistisen suunnittelu- ja toteutusaikataulun

4.5 Rakennuttajakonsultin palkkio

Rakennuttajakonsulttia hankittaessa tulee miettiä konsultin tarpeellisuus hankkeeseen. Voihan olla, että seurakunnassa toimii kiinteistöpäällikkö tai seurakuntamestari, joka osaa toimia projektin vetäjänä. Konsultille maksettavaa palkkiota suhteessa tulevaan hyötyyn kannattaa harkita. Hyödyn arvoa on tietysti vaikea todentaa verrattuna palkkioon, koska palkkio on selkeästi todettavissa ja hyöty ei. Hyvä apu konsulttisopimuksen laadinnassa on rakennustiedon sopimuslomake RT 80252.(8.)

5 RAKENNUSPROJEKTIN UHKA- JA MENESTYSTEKIJÄT

Rakentaminen on työskentelyä, joka vaatii kaikilta osapuolilta hyvää yhteistyökykyä, jotta rakennus vastaisi tilaajan asettamia vaatimuksia.

Edellytykset hyvään lopputulokseen ovat Jukka Polvisen, R-Insinöörit Oy:stä, haastattelun perusteella:

- realistinen aikataulu
- ammattitaitoinen projektin vetäjä
- ammattitaitoiset urakoitsijat

- selkeät ja ajoissa tehdyt suunnitelmat
- avoin kommunikaatio
- selkeästi määritellyt ja yhteisesti hyväksytyt tavoitteet
- oikein laaditut sopimukset
- kustannuksissa pysyminen.

Rakennusprojektin uhkatekijöitä haastattelun perusteella ovat:

- ammattitaidoton projektin vetäjä
- riittämätön aikataulu
- epäselvät ja puutteelliset sopimukset
- yhteisten tavoitteiden puute
- puutteellinen tiedonkulku ja yhteistyö.

Vastauksista voidaan päätellä, että ammattitaitoinen projektin vetäjä on avainasemassa hankkeen onnistumiselle. Kaikkien osapuolten ammattitaitoon tulee panostaa. Laadukas toiminta, oikeat urakoitsijavalinnat, onnistunut suunnittelu ja hyvä yhteistyö sekä hyvä tiedonkulku luovat hyvät edellytykset hankkeen onnistumiselle. Vastaavasti suurimpana uhkana hankkeen epäonnistumiselle pidettiin ammattitaidotonta projektin vetäjää ja riittämätöntä aikataulua.

6 SEURAKUNNAN PÄÄTÖKSENTEKO

Seurakuntien päätöksentekojärjestelmä on samantapainen kuin kunnissa. Seurakuntavaalit muodostavat kirkon demokratian perustan. Seurakunnan täysikäiset jäsenet valitsevat luottamushenkilöt, jotka käyttävät seurakunnissa ylintä päätösvaltaa.

Luottamushenkilöt tekevät ratkaisuja, jotka vaikuttavat perustavasti seurakuntaan. He päättävät seurakuntatyön kehittämisestä ja monista työn painopisteiden valinnoista. Luottamushenkilöt päättävät kirkkojen ja muiden kiinteistöjen rakentamisesta ja korjaamisesta. Luottamuselimissä päätetään myös seurakuntien virkojen perustamisesta ja lakkauttamisesta sekä muiden työntekijöiden

kuin kirkkoherran valinnasta. Kirkkoherrat valitaan suoralla vaalilla. Seurakunnista suurin osa on taloudellisesti itsenäisiä. Näissä seurakunnissa seurakunta-vaaleilla valitaan jäsenet kirkkovaltuustoon.

Monilla suurilla paikkakunnilla tai seurakuntaliitosten tuloksena seurakunnat voivat muodostaa seurakuntayhtymän. Seurakuntayhtymissä äänestetään luottamushenkilöt kahteen hallintoelimeen: kunkin seurakunnan omaan seurakuntaneuvostoon sekä yhtymän johdossa olevaan yhteiseen kirkkovaltuustoon.

Taloudellisesti itsenäisissä seurakunnissa kirkkovaltuusto on seurakunnan ylin päättävä elin. Se päättää toiminnan ja talouden päälinjoista, kuten muun muassa perittävästä kirkollisverosta. Kirkkovaltuusto päättää myös rakennushankkeista ja virkojen perustamisesta. Valtuuston jäsenet valitsevat keskuudestaan puheenjohtajan.

Kirkkovaltuusto valitsee myös kirkkoneuvoston, joka johtaa seurakunnan käytännön toimintaa, hallintoa sekä talouden ja omaisuuden hoitoa. Se asettaa johtokuntia, jotka johtavat seurakunnan eri työaloja, kuten kasvatustyötä ja diakoniaa. Useimmat seurakunnan viranhaltijat valitaan kirkkoneuvostossa. Kirkkoneuvosto myös valmistelee kirkkovaltuustossa käsiteltävät asiat ja huolehtii niiden täytäntöönpanosta. Puheenjohtajana toimii kirkkoherra.

Seurakuntayhtymissä ylintä päätösvaltaa käyttää yhteinen kirkkovaltuusto. Se päättää yhtymän talouden päälinjoista ja tulojen jaosta seurakuntien kesken. Yhteinen kirkkovaltuusto valitsee yhteisen kirkkoneuvoston, joka johtaa yhtymän toimintaa ja hallintoa sekä toimii yhteisen kirkkovaltuuston valmistelu- ja toimeenpanoelimenä. Seurakuntayhtymässä jokaisella seurakunnalla on oma seurakuntaneuvosto, joka johtaa seurakunnan toimintaa. Se hoitaa lähinnä samoja asioita kuin kirkkoneuvosto taloudellisesti itsenäisissä seurakunnissa. Seurakuntaneuvostossa päätetään varoista, jotka on suunnattu seurakunnan toimintaa varten sekä omaisuuden hallintaan liittyvistä asioista. Seurakuntaneuvoston puheenjohtajana toimii kirkkoherra.(9.)

7 HUOLTORAKENNUKSEN RAKENNUTTAMINEN

7.1 Rakennushanke

Rakennushankkeen tarkoituksena on tuottaa seurakunnalle toiminnan tarvitsevat tilat. Rakennushankkeen toteuttaminen on seurakunnan investointipäätös. Kun seurakunta on päätenyt uuden tilan rakentamiseen, käynnistyy rakennushanke. Rakennushanke muodostuu vaiheista, joita ovat tarveselvitys, hankesuunnittelu, rakennussuunnittelu, rakentaminen ja käyttöönotto. Rakennushankkeen kulku on selostettu rakennustiedon ohjekortissa RT 10–10387.(10.)

7.1.1 Tarveselvitys

Tarveselvitys on koko rakennushankkeen perusta ja siinä päätetään koko hankkeen oleellisimmista piirteistä ja vaikutetaan eniten syntyviin kustannuksiin.

Tarveselvitysvaiheessa on tärkeää selvittää huolellisesti kaikki käyttäjän tarpeet, vaatimukset ja tavoitteet. Tarveselvitys käynnistyy, kun lisätilan tarve on todettu.(11.)

Seurakunnan asiakirjoista kävi ilmi, että seurakunnassa todettiin vuonna 2006, miten ruumishuoneen yhteydessä olevat varasto- ja huoltotilat ovat liian pieniä, ahtaita eivätkä tilat vastaa nykypäivän vaatimuksia, esimerkiksi hitsaustilojen osalta. Tilojen puutteiden johdosta seurakunta perusti suunnittelutoimikunnan, joka aloitti hautausmaan varasto- ja huoltorakennuksen alustavan tilaohjelman laatimisen.

Toimikunta päätti esittää kirkkoneuvostolle, että rakennus rakennetaan joko nykyisen ruumishuoneen jatkeeksi tai erillisenä rakennuksena, nykyisen ruumishuoneen alapuolelle rinteeseen. Rakennuksessa tulee olla nykyisen hautausmaakaluston säilytystilat, lämmintä huoltotilaa ja kylmää varastotilaa.

Myös suunnittelija päätettiin pyytää toimikuntaan mukaan. Hankepäätöksen tekemistä varten suunnittelijalta pyydettiin alustavat luonnokset, kustannusarviot ja aikataulut. Kirkkoneuvoston päätöksen johdosta tehtiin hankepäätös. Neu-

vosto esitti kirkkovaltuuston hyväksyttäväksi 2007 talousarvioon hankkeen toteuttamiseksi määrärahan. Hanke päätettiin toteuttaa.

7.1.2 Hankesuunnittelu

Hankesuunnittelu käynnistetään, kun tarveselvityksen tuloksena on tehty hankepäätös. Hankesuunnittelu on rakennushankkeen perusteiden ja tarpeiden sekä niiden edellyttämien toteuttamismahdollisuuksien selvittämistä yksityiskohdaisesti. Hankesuunnittelun pohjalta tehdään investointipäätös. Lopullisessa hankesuunnitelmassa esitetään hankkeen toteuttamistapa sekä rakennukselle asetetut laajuus-, laatu-, kustannus- ja aikatavoitteet.(12.)

Asiakirjoista kävi ilmi, että käyttäjän edustajat olivat syksyllä 2006 perehtyneet perusteellisesti huonetilaohjelmaan, luonnospiirustuksiin ja aikatauluihin. Toimikunta oli huomionnut seurakunnan tarpeet, rakennuksen toimivuuden ja tulevaisuuden tarpeet. Toimikunnan jäsenet pitivät suunnitelmia toimivana ja seurakunnan tarpeisiin oikein mitoitettuna.

Suunnittelun tuloksena tehtiin investointipäätös ja kirkkovaltuusto päätti varata hankkeelle määrärahan vuoden 2007 talousarvioon. Tässä vaiheessa seurakunta oli myös ottanut rakennuttajakonsultin mukaan hankkeeseen. Seurakuntatalosta löytyneiden home- ja kosteusvaurioiden johdosta hanketta jouduttiin siirtämään vuoden 2009 syksyyn. Rakennuslupa ehdittiin saada keväällä 2007.

7.1.3 Rakennussuunnittelu

Rakennussuunnittelu jakautuu kahteen vaiheeseen, luonnos- ja toteutussuunnitteluun. Luonnossuunnitteluvaiheen tuloksena valitaan kohteen suunnitteluratkaisu, tekniset järjestelmät ja toteutustapa, sekä tehdään päätös luonnossuunnitelmien hyväksymisestä. Toteutussuunnitteluvaiheessa määritellään hankkeen urakointitapa, laaditaan hankinta-asiakirjat ja piirustukset, valmistellaan hankinnat ja tehdään rakentamispäätös sekä solmitaan urakointisopimukset. Tämän jälkeen alkaa rakentamisvaihe.(12.)

Asiakirjojen perusteella seurakunta syksyllä 2009 hyväksyi suunnittelijat, tarjousten pohjalta. Samalla solmittiin konsulttisopimus. Konsultti vei hanketta eteenpäin. Urakkatarjouksiin perustuva kustannusarvio toimitettiin seurakunnalle joulukuun mennessä. Rakennusurakan toteutusmuodoksi oli valittu jaettu urakka. Rakentaminen aloitettiin maaliskuussa ja rakennuksen käyttöönotto tapahtui syksyllä 2010.

Jaetussa urakassa rakennuttaja on pilkkonut rakennuskohteen itsenäisiin työkokonaisuuksiin, jotka kilpailutetaan. Kohteen toteutuksen vastuu- ja koordinaatio ongelmien ratkaisemiseksi käytetään usein menettelyä, jossa yksi urakoitsija saatetaan sopimusteitse pääurakoitsijaksi.(12.) Tässä tapauksessa rakennusurakoitsija oli valittu pääurakoitsijaksi. Ongelmaksi tässä vaiheessa osoittautui seurakunnan mieltäminen hankintayksiköksi ja tarjouspyynnön ilmoittaminen HILMAN sivuilla oli vähällä unohtua.

7.1.4 Rakentaminen

Rakentamisvaiheessa suunniteltu lopputuote rakennetaan. Vaihe alkaa urakkasopimuksen solmimisesta ja päättyy kohteen luovuttamiseen rakennuttajalle. Rakennuttaja valvoo rakennustyön etenemistä määräajoin pidettävissä työmaakokouksissa.

Rakennuttajan ammattitaidosta ja kohteen laajuudesta riippuen voi rakennuttaja myös palkata valvojan, joka yhdessä suunnittelijoiden kanssa valvoo työn suunnitelmien mukaista toteuttamista. Rakennuttajan ja työmaavalvojan välistä sopimusta laadittaessa voi käyttää apuna rakennustiedon ohjekorttia, RT 16–10746.(13.)

Rakennustyön aikana viranomaiset valvovat rakentamista tarkastuksilla. Työn valmistuttua pidetään loppukatselmus, jossa viranomaiset toteavat, onko työ tehty luvan ehtojen mukaisesti. Rakennuttaja vastaanottaa valmiin työn vastaanottotarkastuksessa, jossa tarkastetaan, onko urakoitsijoiden työ urakkasopimuksen mukaista.

Rakennustyöllä on takuu-aika. Urakkasopimuksissa on sovittu takuuajasta, jonka kuluessa urakoitsija korvaa korvauksetta tekemänsä rakennusvirheet. Takuuajan päätyttyä pidetään takuutarkastus, joka toimitetaan samalla periaatteella kuin vastaanottotarkastus. Urakoitsijan vastuu päättyy, kun takuutarkastus on pidetty, paitsi jos myöhemmin havaitaan virheitä, jotka ovat johtuneet urakoitsijan tekemättömästä työstä, tahallisuudesta tai törkeän tuottamuksellisesta menettelystä. Urakoitsijan vastuu päättyy 10 vuoden kuluttua luovutuksesta.(12.)

Tässä vaiheessa opinnäytetyön tekijä tuli mukaan hankkeeseen, työmaan päävalvoja tehtäviin. Rakennuttajakonsultti ja suunnittelijat suorittivat työmaavalvontaa päävalvojan apuna.

Rakentamisen aikana pidettiin työmaakokouksia, joissa valvoja toimi sihteerinä. Kokouksia oli rakentamisen aikana kuusi kappaletta, yksi urakoitsijapalaveri, ennakkotarkastus ja vastaanotto.

Heti rakentamisen alussa, suunnitelmien tarkastuksessa huomattiin rakennuksen lattiakoron olevan liian alhaalla maastoon nähden. Lattiakorkoa nostettiin 250 mm ja nostosta aiheutui hiukan lisäkustannuksia. Suunnitelmissa olevia epäkohtia jouduttiin tarkastamaan koko rakentamisen ajan.

Suurimmaksi ongelmaksi rakentamisen aikana osoittautui tiedonkulku. Tiedonkulku aiheutti ongelmia huoltorakennuksen rakentamisessa ja suunnitelmia jouduttiin muuttamaan huonon tiedonkulun takia. Muuten rakentaminen sujui aikataulussa ja huoltorakennus valmistui ajoissa.

7.1.5 Käyttöönotto

Käyttöönottovaiheessa käynnistetään rakennuksen toiminta ja todetaan rakennuksen käyttövalmiudet. Rakennushanke päättyy takuutarkastukseen ja takuiden vapauttamiseen.

Vaiheen aikana tilaaja tai käyttäjä perehdytetään rakennuksen käyttöön. Ennen kuin rakennus siirtyy käyttäjien haltuun, on rakennuksen huolto ja kunnossapito järjestettävä.

Rakennuksen käyttöön liittyvät ohjeet kerätään toimivaksi käyttöarkistoksi. Arkisto sisältää laitteiden käyttö- ja huolto-ohjeet, erilaiset toimintakaaviot sekä ajantasapiirustukset.

Käyttöönottovaiheeseen osallistuvat käyttäjä, rakennuttaja, suunnittelija ja rakentaja. Käyttäjä kirjaa mahdolliset korjaustarpeet takuuajan aikana. Rakennuttajan tehtävänä on valmistella siirtyminen rakentamisesta käyttöönnottoon. Suunnittelijat vastaavat omien tuotteidensa käyttö- ja huolto-ohjeiden saatavuudesta. Rakentaja vastaa takuuajana havaittavien puutteiden ja rakennusvirheiden korjaamisesta.(12.)

8 YHTEENVETO

Tutkimuksen lähtökohtana oli selvittää seurakuntien rakentamismenettelyt. Tutkimuksessa yhtenä tiedonkeruu välineenä oli kysely naapuriseurakunnille, mutta seurakunnat eivät jostain syystä olleet kiinnostuneita vastaamaan kysymyksiin. Kysely lähetettiin viidelletoista seurakunnalle, mutta vastauksia ei tullut kuin yksi. Vastauksien vähyyden vuoksi tutkimus naapuriseurakuntien rakentamismenettelyiden osalta jää vajaaksi.

Tämän opinnäytetyön yhtenä osana on antaa tietoa seurakunnalle rakentamismenettelyiden järjestämiseksi hyvien hallintatapojen ja 1.6.2007 voimaan tulleen hankintalain mukaan.

Tutkimuksen perusteella seurakunnissa noudatetaan hankintalakia melko hyvin. Suurin ongelma on seurakunnan tietämättömyys omasta asemastaan rakennushankkeeseen ryhtyvänä. Kynnysarvojen ylittyessä on hanke kilpailutettava ja ilmoitettava www.hankintailmoitukset.fi-sivuilla. Julkisia hankintoja valmistele-

vien ja niistä päättävien henkilöiden on tutustuttava hankintalakiin huolellisesti. Hankintakriteerinä pidetään varsin usein vain halvinta hintaa, eikä laatua näin ollen huomioida kriteerinä tarpeeksi hyvin. Kilpailutuksen tarkoitushan on hankkia seurakunnalle lopputulos, joka hinta-laatu suhteeltaan vastaa seurakunnan tarpeita.

Erittäin hyvä tietolähde seurakunnille kaikissa hankintoihin liittyvissä kysymyksissä on kauppa- ja teollisuusministeriön sekä Kuntaliiton yhdessä ylläpitämä Julkisten hankintojen neuvontayksikkö. Sen osoite on www.hankinnat.fi. Sen sivuilta löytyy aina voimassaolevaa tietoa hankintoihin liittyvissä asioissa.

Rakennushankkeen uhka- ja menestystekijöistä suurimpana nousi esille tiedonkulku. Jos tieto kaikkien yhteistyökumppaneiden välillä ei toimi kunnolla, aiheuttaa se ongelmia joka osa-alueella. Tiedonkulku eri toimijoiden välillä on varmistettava. Tiedonkulku on yleensä rakennuttajan vastuulla. Myös suunnitelmien tarkastus, pääsuunnittelijan tai ulkopuolisen asiantuntijan toimesta, olisi hyvä suorittaa ajoissa, jotta asianmukaiset piirustukset ovat samanlaiset kaikilla osapuolilla.

Ammattitaitoinen rakennushankkeen vetäjä vaikuttaa suuresti hankkeen onnistumiselle jokaisella osa-alueella. Valitsemalla pätevä rakennuttajakonsultti hankkeen johtoon luodaan edellytykset onnistuneelle lopputulokselle, varsinkin kertarakentajalle. Ammattitaitoisen rakennuttajakonsultin ominaisuudet on esitetty raportissa.

Rakennuttaja-valvojan osuus hankkeessa on myös merkittävä. Valvojan on tutustuttava hyvin urakka-asiakirjoihin ja suunnitelmiin, jotta hänellä on selvä käsitys lopputuloksesta. Valvonta on suunniteltava tehokkaaksi ja taloudelliseksi. Hyvä yhteistyö valvojan, rakennuttajakonsultin ja muiden toimijoiden välillä on tärkeää, jotta lopputulos olisi laadukas.

Tutkimuksen perusteella on suositeltavaa, että seurakunnalla on kirkkoneuvoston hyväksymä rakentamismenettelyohje. Seurakunnan oman menettelyohjeen

vaihtoehtona on, että menettelytavoista päätetään vuosittain talousarvion yhteydessä.

LÄHTEET

1. Suomen evankelis-luterilainen kirkko. Talous. Menot. <http://evl.fi> (Luettu 14.4.2010)
2. Hankinnat. Hankintayksiköt. Uskonnolliset yhteisöt. <http://www.hankinnat.fi> (Luettu 22.5.2010)
3. Laki julkisista hankinnoista. <http://www.finlex.fi> (Luettu 9.8.2010)
4. Hankinnat. Hankintamenettelyt. <http://www.hankinnat.fi> (Luettu 12.5.2010)
5. Hankintalain noudattaminen seurakunnissa. <http://www.kappeli.evl.fi> (Luettu 12.4.2010)
6. RT 10–10575. 1995. Rakennuttamisen tehtäväluettelo.
7. Suomen Rakennusinsinöörien Liitto. Koulutus. Rakennuttajan pätevyyskoulutus. Rakennuttaja pätevyyksien yleiset hyväksymisperiaatteet. <http://www.ril.fi> (Luettu 1.9.2010)
8. RT 80252. 1995. Konsulttisopimus.
9. Suomen evankelis-luterilainen kirkko. Ajankohtaista. Uutiset. Kirkon päätöksenteko perustuu seurakuntavaaleihin. <http://evl.fi> (Luettu 17.10.2010)
10. RT 10–10387. 1989. Talonrakennushankkeen kulku.
11. Kankainen, J. & Junnonen, J-M. 2001. Rakennuttaminen. Tampere. Tammer- Paino Oy.
12. Vuorela, K & Urpola, J. & Kankainen, J. 2001. Johdatus rakentamistalouteen. Kolmas painos. Espoo. Jasur Oy.
13. RT 16–10746. 2001. Talonrakennus työmaavalvonnan tehtäväluettelo.

1. Oletteko rakennuttanut tai rakentaneet rakennuksia joiden hankintalain asettama kynnysarvo on ylittynyt (100 000€)? Jos olette niin mitä ja minkälaisen rakennuksen?
2. Käytittekö hankkeessa rakennuttajakonsulttia vai hoiditteko rakennuttamisen itse?
3. Jos käytitte konsulttia oliko konsultin palkkio mielestänne kohtuullinen, montako prosenttia koko hankkeesta?
4. Oliko konsultti mielestänne ammattitaitoinen, jos ei niin, miksi ei?
5. Mikä oli rakennusurakan toteutusmuoto? Harkitsitteko muita muotoja ja miksi päädyitte juuri tähän toteutusmuotoon vai päättikö konsultti muodon?
6. Missä vaiheessa hanketta otitte yhteyttä konsulttiin? Tarveselvitys, hankesuunnittelu, suunnittelun valmistelu, suunnittelun ohjaus, rakentamisen valmistelu, rakentamisen ohjaus. Valitse joku edellä mainituista.
7. Teittekö tai tekikö joku muu hankkeesta tilaohjelman?
8. Olivatko suunnitteluratkaisut mielestänne oikeita, jos ei niin, miksi ei?
9. Tarvitsisiko seurakuntanne mielestänne erillisen rakennuttamisohjeen?
10. Voisiko yhteistyö muiden seurakuntien kanssa helpottaa rakennuttamista? Vai toimitteko mieluummin yksin?
11. Onko hankintalain noudattaminen itsestään selvyyys vai tuottaako hankintalain noudattaminen hankaluuksia?
12. Kuka ohjasi ja valvoi hankkeen suunnittelua?
13. Tuottiko tilaajana työturvallisuus liikaa työtä?
14. Oliko sopimustekniikka mielestänne vaikeata, jos oli niin miksi?
15. Tulisiko seurakunnan henkilöstä kouluttaa rakennuttaja tehtäviin?
16. Voisiko talouspäällikkö tai seurakuntamestari hoitaa teillä kaiken rakennuttamisen?
17. Mitkä ovat mielestänne rakennushankkeen uhka- ja menestystekijät?
18. Ja lopuksi, mitä haluaisitte opinnäytetyössä otettavan huomioon rakennuttajan kannalta? Mitkä olivat vaikeat kohdat rakennuttamisessa ja mitkä helppoja?

1. Rakennuttajakonsultin hankkeeseen ottamisen ajoitus?

Tarveselvitys, hankesuunnittelu, suunnittelun valmistelu, suunnittelun ohjaus, rakentamisen valmistelu, rakentamisen ohjaus.

2. Mikä edellisistä on yleisin vaihe?

3. Ammattitaitoisen rakennuttajakonsultin tunnusmerkit? Koulutus?

Ominaisuudet ja toimintatavat?

4. Onko konsultin parempi olla ohjaavana konsulttina vai projektin vetäjänä?

Esim. seurakunnan huoltorakennus?

5. Sopimusasiakirjat, onko projektin tärkein?

6. Suunnittelun ohjaus? Onko konsultti hyödyllinen? Eikös suunnittelija osaa hommansa?

7. Konsultin vastuu ja hyödyllisyys aikataulua määrittäessä? Projektinjohtototeutus muotona.

8. Suurimmat tiedonkulun ongelmat? Entä yhteistyö, liittyvätkö toisiinsa?

9. Rakentamisen valvonta? Tulee laatu valvonnasta?

10. Lisä- ja muutostyöt? Miten vältetään?

11. Ammattitaitoisen rakennuttajakonsultin vaikutus hankkeen kustannus- ja laatutason saavuttamisessa?

12. Rakennuttajakonsulttien kehittämistarpeet??