

Valtion tukema asunto- rakentaminen

MÄÄRÄYKSET JA OHJEET 1998

Ympäristöministeriö on 17 päivänä joulukuuta 1993 annetun aravalain (1189/1993) 5 §:n 2 momentin, asumisoikeustalolainojen korkotuesta samana päivänä annetun lain (1205/1993) 5 §:n 1 momentin, 28 päivänä maaliskuuta 1996 asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) 4 §:n 3 momentin ja vuokra-asuntolainojen korkotuesta 19 päivänä joulukuuta 1980 annetun lain (867/1980) 3 §:n 1 momentin nojalla, sellaisena kuin niistä viimeksi mainittu on laissa 1203/1993, sekä huomioon ottaen 16 päivänä elokuuta 1958 annetun rakennuslain (370/1958) 13 §, sellaisena kuin se on laissa 557/1989, antanut valtion tukemasta asuntorakentamisesta seuraavat määräykset ja ohjeet (G 2).

Määräykset ja ohjeet tulevat voimaan 1 päivänä syyskuuta 1998. Niillä kumotaan ympäristöministeriön 31 päivänä tammikuuta 1995 antamat määräykset ja ohjeet valtion tukemasta asuntorakentamisesta. Vireillä oleviin hankkeisiin sovelletaan uusia määräyksiä ja ohjeita voimaantulopäivästä alkaen.

Helsingissä 5 päivänä elokuuta 1998

Ympäristöministeri

Pekka Haavisto

Ylijohtaja

Jouni J. Särkijärvi

Sisällys

- 1 SOVELTAMISALA
- 2 RAKENNUSHANKETTA KOSKEVAT VAATIMUKSET
 - 2.1 Hankkeen tarkoituksenmukaisuus
 - 2.2 Laadun varmistus
 - 2.3 Elinkaaritalous
 - 2.4 Toteutusmuoto
 - 2.5 Suunnittelu
 - 2.6 Huoltokirja
- 3 HANKINTAA KOSKEVAT VAATIMUKSET
 - 3.1 Kilpailuttaminen
 - 3.2 Erityisiä määräyksiä
- 4 KOERAKENTAMINEN

MERKKIEN SELITYS

Määräykset, jotka on painettu leveälle palstalle isolla kirjasin-koolla, ovat velvoittavia.

Ohjeet, jotka ovat kapealla palstalla pienellä kirjasin-koolla, sisältävät hyväksyttäviä ratkaisuja.

Selostukset, jotka on painettu kapealla palstalla pienellä kirjasin-koolla kursivoituna, antavat lisätietoja sekä sisältävät viittauksia säädöksiin, määräyksiin ja ohjeisiin.

Valtion tukemaa asuntorakentamista koskevat mm. seuraavat säädökset:

Aravalaki (1189/1993)

Arava-asetus (1587/1993)

Laki vuokra-asuntolainojen korkotuesta (867/1980)

Laki omistusasuntolainojen korkotuesta (1204/1993)

Laki asumisoikeustalolainojen korkotuesta (1205/1993)

Laki asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta (205/1996)

sekä edellisten nojalla annetut säädökset

Rakennuslaki (370/1958)

Rakennusasetus (266/1959)

Suomen rakentamismääräyskokoelmassa julkaistut määräykset ja ohjeet

asema- ja rakennuskaavamääräykset

sekä rakennusjärjestys

Asuntokauppalaki (843/1994)

Asuntokauppa-asetus (854/1995)

Laki julkisista hankinnoista (1505/1992)

Asetus kynnysarvot ylittävistä tavara- ja palveluhankinnoista sekä rakennusurakoista (380/1998)

SOVELTAMISALA

Nämä määräykset ja ohjeet koskevat hankkeita, jotka rahoitetaan joko aravalain (1189/1993), vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetun lain (867/1980), asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetun lain (1205/1993) tai asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotuesta annetun lain (205/1996) nojalla lukuun ottamatta kuitenkaan enintään kahden asunnon talojen omatoimista rakentamista tai perusparantamista.

Selostus

Silloin kun uudisrakentamis- tai perusparannushankkeen tilaaja on julkinen hankintayksikkö, hankkeeseen on sovellettava myös julkisia hankintoja koskevaa lainsäädäntöä.

RAKENNUSHANKETTA KOSKEVAT VAATIMUKSET

2.1 Hankkeen tarkoituksenmukaisuus

Tilaajan tulee arvioida hankinta- ja ylläpitokustannukset rakennuksen koko elinkaaren ajalta ja varmistua myös tämän perusteella asumiskustannusten kohtuullisuudesta. Korjausten ja perusparannusten rahoitus ja toteuttaminen tulee suunnitella siten, että asumiskustannukset eivät niiden vuoksi nouse kohtuullista tasoa korkeammiksi ja että vältetään suuret kertanousut. Tätä määräystä ei kuitenkaan sovelleta asunto-osakeyhtiötalolainojen korkotukea saavien talojen asumis- ja ylläpitokustannuksiin.

2.2 Laadun varmistus

Tilaajan tulee määritellä hankkeen suunnittelussa ja toteuttamisessa käytettävät laadunvarmistusmenetelmät. Tilaajan tulee määritellä myös oma työmaavalvontansa ja sen toteutus.

Ohje

Rakennuttajan, suunnittelijan ja urakoitsijan laadunvarmistuksessa ensisijainen menetelmä on laatujärjestelmä ja vähimmäistaso hankekohtainen laatusuunnitelma. Laatujärjestelmää voidaan mahdollisuuksien mukaan edellyttää myös rakennustuotteiden valmistajalta.

2.3 Elinkaaritalous

Uudisrakentamisessa ja perusparantamisessa tulee pyrkiä rakennuksen pitkäikäisyyteen, korjaamisen taloudellisuuteen sekä hyvään muunneltavuuteen ja huollettavuuteen. Perusparantamisessa tulee selvittää uusittavien rakennusosien ja laitteiden tekninen kunto ja uusimistarve.

Ohje

Asuinrakennuksen korjaus- ja muutostyössä otetaan huomioon rakennuksen ominaisuudet ja erityispiirteet. Hanesuunnittelussa selvitetään asianmukaisesti rakennuksen ja sen osien kunto. Käyttökelpoisten rakennusosien tarpeeton uusiminen ei ole hyvän elinkaaritalouden mukaista.

Rakentamisen ja korjaamisen taloudellisuutta tarkasteltaessa otetaan huomioon rakennuksen koko elinkaari. Huomiota kiinnitetään muun muassa ratkaisun toiminnalliseen, tekniseen ja ta-

Rakennuksen kunnossapidon tulee olla suunnitelmallista ja pitkäjänteistä.

2.4 Toteutusmuoto

Hankkeelle tulee valita kokonaistaloudellisesti edullisin toteutusmuoto.

2.5 Suunnittelu

Suunnittelijoiden valinnassa ensisijaisena perusteena tulee olla kokonaistaloudellisuus, jota arvioitaessa on otettava huomioon hinnan ohella muun muassa suunnittelijan ammattitaito, tehokkuus, kokemus ja luotettavuus.

loudelliseen kelpoisuuteen, pitkäikäisyyteen, muunneltavuuteen, monikäyttöisyyteen ja energiataloudellisuuteen.

Selostus

Elinkaaritalous käsittää kaikki kustannukset hankinnasta ja ylläpidosta purjetun rakennuksen loppusijoittamiseen.

Hyvää elinkaaritoutta tukee useimmiten vaiheittainen uudistaminen, jossa otetaan huomioon rakennuksen alkuperäinen arkkitehtuuri, rakennuksen yksilölliset ominaisuudet ja kunto sekä ympäristö. Korjausrakentamisen kustannusten tulee olla oikeassa suhteessa korjatun rakennuksen käyttöarvoon. Käyttötarkoituksen muutos saattaa olla parempi vaihtoehto kuin laaja perusrparannus.

Korjaushankkeen teknisen tarkoituksenmukaisuuden selvittäminen edellyttää yleensä kuntoarviota. Sitä on syytä täydentää tarpeen mukaan hankesuunnittelun yhteydessä kuntotutkimuksilla. Kuntoarvion sisältö on määriteltä KH -kortissa KH-90-00183.

Ohje

Tavoitteena on pitää rakennus kunnossa vuosikorjauksin ja säännöllisin kunnossapitotoimin niin, ettei suurempia peruskorjauksia yleensä tarvita.

Ohje

Tavoitteena on, että tilaaja voi päättää kokonaisuudesta tai sen osista samalla kerralla ja että rakennuksen suunnittelu ja toteutus tapahtuvat kiinteässä yhteistyössä sen sijaan, että mm. suunnitelmat ja työsuoritukset tilataan toisistaan täysin erillisinä. Kilpailuttaminen on paras toteuttaa vaiheessa, jossa sen vaikutukset laatuun ja kustannuksiin ovat suurimmat.

Ohje

Suunnittelussa on tärkeää kiinnittää huomiota rakennuksen ulkoiseen ilmeeseen, tilankäytön tehokkuuteen ja ratkaisujen joustavuuteen.

Tilaaja varmistaa kustannustietoisella suunnittelulla, että suunniteltu laatutaso voidaan saavuttaa eikä suunnitelmaa jouduta karsimaan.

Ohje

Kilpailutettaessa suunnittelu on tarjouspyynnössä hyvä ilmoittaa, kuinka paljon suunnittelutyötä tarjouksen tulee vähintään sisältää.

2.6 Huoltokirja

Valtion tukemassa uudisrakennushankkeessa ja perusparannushankkeessa tulee kiinteistölle laatia käyttö- ja huolto-ohje (huoltokirja).

Selostus

Rakennusasetuksessa määrätään suunnittelijoilta vaadittavasta koulutuksesta, kokemuksesta ja perehtyneisyydestä.

Suunnittelijan valintakriteerit riippuvat hankkeen luonteesta ja laajuudesta sekä suunnittelutehtävän laadusta ja vaativuudesta. Tarjouspyynnössä tulee antaa riittävät tiedot suunnittelutehtävästä ja sopimusehdoista, jotta tarjoukset voidaan tehdä samoilla perusteilla. Ammatillisen pätevyyden ohessa suunnittelutehtävään varattu aika ja resurssit ovat lopputuloksen kannalta keskeisiä tekijöitä.

Ohje

Tavoitteena on, että huoltokirja sisältää kohteen kannalta merkitykselliset tiedot, kuten

- hoidon, huollon ja kunnossapidon tehtävät ajoituksineen ja tehtävämäärittelyineen
- pintarakennetiedot
- sisäilmaston tavoitearvot, muut tavoitearvot, hoidon laatutasot ja järjestelmien käyttöarvot
- käyttöikätaavoitteet
- arvioidut kunnossapitotaksot ja -tehtävät
- huoneiston ja yhteisten tilojen käyttöohjeet asukkaille.

Selostus

Asuintalon huoltokirjan rakenne ja sisältö on selostettu RT-ohjekortissa RT 18-10609.

3

HANKINTAA KOSKEVAT VAATIMUKSET

3.1 Kilpailuttaminen

Selostus

Arava- ja korkotukilainsäädäntö edellyttävät uudisrakentamisen ja perusparantamisen perustumista kilpailumenettelyyn. Valtion asuntorahasto voi kuitenkin yksittäistapauksissa myöntää poikkeuksen kilpailumenettelystä erityisestä syystä.

Mikäli tilaaja on julkinen hankintayksikkö, hankkeeseen sovelletaan myös julkisista hankinnoista annettua lakia eli ns. hankintalakia. Tämä laki koskee kaikkia hankintoja niiden arvosta riippumatta, myös mm. suunnittelu- ja rakennuttamistehtäviä. Hankinta voidaan tehdä hankintalain nojalla ilman

Lainan tai korkotuen myöntäjän tulee pyydettyä antaa lainan saajalle riittävät tiedot lainaan sisältyvän subventio-osuuden laske-
misesta.

Rakentamisen kilpailuttamisessa on noudatettava hyvää rakennut-
tamis- ja urakointitapaa.

Tilaaajan tulee varmistua siitä, että riittävä määrä hyväksyttäviiä
tarjouksia saadaan.

*tarjouskilpailua vain erityisestä syys-
tä. Hankintayksikön tulee itse arvioi-
da, soveltuvatko hankintaan hankin-
talain mukaiset edellytykset kilpailus-
ta poikkeamiseen. Viranomaisen ei voi
myöntää poikkeuksia julkisista hankin-
noista annetun lain mukaisesta kilpai-
luttamisvelvoitteesta.*

*Jos hankintayksikön suorittama han-
kinta ylittää Euroopan yhteisöjen ko-
mission vahvistaman kynnysarvon, on
hankinta kilpailutettava noudattaen
kynnysarvot ylittävistä tavara- ja pal-
veluhankinnoista sekä rakennusura-
koista annettua asetusta. Kynnysarvot
ilmoitetaan kauppa- ja teollisuusmi-
nisteriön päätöksellä.*

Selostus

*Mikäli yksittäiseen hankkeeseen saa-
tava julkinen tuki on yli puolet hank-
keen arvosta, sovelletaan hankkeeseen
julkisista hankinnoista annettua lakia
siitä riippumatta onko tilaaja julkinen
hankintayksikkö vai ei. Arava- ja kor-
kotukilainaan sisältyvä alikorkoisuus
ja korkotuki ovat julkista tukea, itse
laina ei sitä ole.*

*Aravalainaan ja korkotukeen sisälty-
vä subventio lasketaan lainan myön-
tämishetken mukaan. Tilaaja laskee
subvention Valtion asuntorahastolta
tai kunnalta saamiensa lähtötietojen
perusteella.*

Selostus

*Hyvä rakennuttamis- ja urakointita-
paa selostavat rakennusalan urakka-
kilpailun periaatteet on julkaistu RT-
ohjekortina RT 16-10182. Niitä ei so-
velleta valtion tukemaan rakentami-
seen siltä osin kuin ne ovat ristiriidas-
sa näiden määräysten kanssa. Peri-
aatteet koskevat soveltuvin osin myös
suunnittelu- ja rakennuttamistehtäviä.*

Ohje

Kilpailu toteutetaan pääsääntöisesti si-
ten, että julkisella ilmoituksella pyy-
detään ensin halukkaita ilmoittautu-
maan. Tarjoukset pyydetään sitten joko
kaikilta ilmoittautuneilta ehdokkailta,
joilla katsotaan olevan tekniset, talou-
delliset ja muut edellytykset (avoin
menettely) tai ilmoittautuneiden jou-
kosta valituilta riittävän monelta eh-
dokkaalta (rajoitettu menettely). Ra-
joitetussa menettelyssä tarjoukset voi-
daan pyytää myös suoraan tilaaajan va-
litsemilta tarjoajilta, ellei kyseessä ole
kynnysarvon ylittävä julkinen hankin-
ta.

Tarjouspyynnössä määritellään toteut-
tajalta edellytettävä tekninen ja talou-
dellinen suorituskyky.

Tarjouspyyntöasiakirjojen tulee sisältää kaikki tarjouksen tekemisen kannalta oleelliset tiedot. Niissä on myös mainittava kaikki ne arviointiperusteet, joita sovelletaan tarjousta hyväksyttäessä, sekä näiden keskinäinen painotus.

Tarjousten antajille tulee varata mahdollisuus olla saapuvilla tarjousten avaamisessa. Avaustilaisuudesta tulee laatia pöytäkirja.

Tarjouksen hyväksymisen edellytyksenä on, että tarjouksen tekijä on pätevä ja kykenevä suorittamaan työn sekä täyttänyt yhteiskunnalliset velvoitteensa. Hylkäämisen perusteista on asianomaiselle annettava pyydetty tieto.

Hankinta ja työsuoritus tulee tilata kokonaistaloudellisesti edullisimman hyväksyttävän tarjouksen antaneelta tarjoajalta.

Selostus

Kokonaistaloudellisuuteen vaikuttavat mm. hankintahinta, laatu, esteettiset, toiminnalliset ja tekniset ominaisuudet, elinkaarikustannukset sekä hankkeen kohteen aiheuttamat ympäristövaikutukset.

3.2 Erityisiä määräyksiä

Hankinnoista ja sovitusta työsuorituksista on laadittava kirjallinen sopimus lukuun ottamatta vähäisiä hankintoja.

Valtion tukeman asuntorakennus- ja perusparannushankkeen toteuttamisessa syntyneet asiakirjat, joilla on merkitystä kiinteistön hallinnolle tai muulle kiinteistönpidolle, on luovutettava rakennuksen omistajalle.

Rakennuttajatehtävien suorittajan valinnassa on ensisijaisena perusteena kokonaistaloudellinen edullisuus, jota arvioitaessa otetaan huomioon rakennuttamisen kustannusten ohella muun muassa ammattitaito, tehokkuus, kokemus, luotettavuus, taloudellinen ja muu suorituskyky.

4

KOERAKENTAMINEN

Selostus

Ympäristöministeriöllä on koerakentamishankkeen tavoitteet ja koerakentamishankkeen tavoitteet ja koerakentamishankkeen tavoitteet. Koerakentamishanke voi liittyä muuhunkin julkishallinnon kehittämisselömaan tai -hankkeeseen. Se voi myös olla itsenäinen kehittämishanke, jolla on tutkimukselliset tavoitteet. Koerakentamishankkeena pidetään rakennushanketta, johon liittyy esim. suunnittelu- ja rakentamismenetelmien, tilaratkaisujen, teknisten järjestelmien, rakennustuotteiden ja -materiaalien kehitystyön ja tutkimustulosten käytännön soveltamista ja testausta. Tutkimuksen luonteen pitää olla sellainen, että kehitystyön tulosten toimivuutta, käyttökelpoisuutta ja sovellettavuutta ei voida todentaa ilman

demonstraatiota tai käytännön koerakentamista.

Ympäristöministeriön koerakentamistyöryhmä antaa lausunnon hankkeista, jotka ovat koerakentamisohjelman mukaisia tai edistävät muutoin sen toteutumista. Valtion asuntorahasto voi myöntää tällaiselle hankkeelle poikkeuksen arava- ja korkotukilakien mukaisesta kilpailuttamisvaatimuksesta. Sellaisen hankkeen, johon on sovellettava julkisista hankinnoista annettua lakia, kilpailuttamisen on kuitenkin aina täytettävä myös mainitussa laissa ja sen nojalla annetuissa asetuksissa säädetyt kilpailuttamisen vaatimukset.