

## Sakipa Oy

Taloyhtiö huolellisena tilaajana – rakennushankkeeseen ryhtyvän lakimääräiset velvollisuudet

### Tilaaja rakennushankkeeseen ryhtyvänä

- Lait, asetukset ja muut säännökset määrittävät tilaajan vastuun
- Rakennushankkeeseen ryhtyvällä tulee olla riittävät edellytykset hankkeen toteuttamiseen tai käytettävissään pätevä henkilöstö
- Taloyhtiössä huolellisuusvelvoitteista vastaa isännöitsijä ja hallitus
- Vastuu suunnittelun järjestämisestä
- Tilaajavastuu
- Vastuu tiedottamisesta verottajalle
- Vastuu turvallisuudesta
- Vastuu haitta-aineista ja maaperästä
- Vastuu hankkeen toteutuksesta ja johtamisesta

### Vastuu suunnittelusta

- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että rakennus suunnitellaan ja rakennetaan säännösten ja määräysten sekä luvan mukaan ja että käytettävissä on hankkeen vaativuuden mukaan riittävät edellytykset omaava pätevä henkilöstö (projektinjohtaja, arkkitehti, rakenne, LVIS ja mahd.A)
- Suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta vastaava pätevä henkilö pääsuunnittelijana
- Velvollisuudet ja vastuu hankkeen koon ja laadun mukaan
- Yhtiön ja osakkaan muutostyöt tulee tehdä hyvän rakennustavan mukaan

### Tilaajavastuu ja vastuu tiedoista verottajalle

- Laki tilaajan vastuusta määrittelee selonottovastuun toimittajasta ennen sopimusten laatimista (selonotto ja dokumentointi sekä seuranta)
- Tilaajavastuu.fi apuna
- Tilaaja vastaa urakoitsijatiedoista verottajalle ja myös työntekijätiedoista, ellei ole nimetty päätoteuttajaa

### Vastuu turvallisuudesta

- Tilaajan vastuu turvallisuudesta alkaa jo suunnitteluvaiheesta ja rakennuttajan/projektinjohtajan valinnasta

- Jokaisen rakennushankkeeseen osallistujan on huolehdittava, että työstä ei aiheudu vaaraa
- Tilaajan/rakennuttajan on nimettävä ajoissa riittävän pätevä turvallisuuskoordinaattori (ei delegoitavissa)
- Rakennuttajan turvallisuuden huolellisuusvelvoite koskee jo suunnitteluvaihetta ja myös suunnittelijoilta vaadittava turvallisuuden huomioon ottamista suunnittelussa ja rakentamisessa, ennalta ehkäisy ja riittävät tiedot varmistettava

### Turvallisuusasiakirjat

- Tilaajan/rakennuttajan on laadittava rakentamisen suunnittelua ja valmistelua varten turvallisuusasiakirja sekä rakennustyön toteutusta varten turvallisuussäännöt ja kirjalliset menettelyohjeet
- Rakennuttajan on huolehdittava asiakirjojen täytäntöön panon seurannasta ja ajantasaisuudesta sekä tietojen välittämisestä
- Varmistettava päätoteuttajan turvallisuus- ja työmaan käytön suunnittelu
- Käyttö- ja huolto-ohjeissa tulee ottaa huomioon riittävät työturvallisuus- ja terveystiedot

### Vastuu haitta-aineista ja maaperästä

- Tilaajan/rakennuttajan on huolehdittava, että purettaessa rakennusta tai rakenteita ei ole asbestia tai muita haitta-aineita ja työt tehdään asbestipurkutyönä tai vastaavin menetelmin, jätehuollon määräykset
- Rakennuspaikan maaperän pilaantumattomuuden selvittäminen ja toimenpiteisiin varautuminen

### Vastuu toteutusvaiheessa

- Rakennus- tai toimenpideluvan hankkiminen
- Päätoteuttajan nimeäminen ja hänen vastuunsa määrittäminen
- Vastaavan työnjohtajan ja mahdollisen erityisalan työnjohtajan nimeäminen lupahankkeissa
- Rakennusvalvonnan aloituskokouksesta sopiminen
- Rakennustyön tarkastusasiakirjan pitäminen
- Kuvallinen tunniste ja kulkuluvat
- Vastuu rakennustuotteiden kelpoisuuden toteamisesta