

Rakennustyön tarkkailija

Rakennustyön tarkkailijan avulla uudiskohteen ostaja voi varmistua, että rakentamisessa noudatetaan kaikkia sopimuksia ja säädöksiä.

Yleistä

Asuntokauppalain mukaan ostajilla on oikeus nimetä rakennustyön tarkkailija, jonka tehtävänä on seurata, osakkeenostajien edustajana, että rakennushanke etenee sovitun sopimuksen mukaisesti. Osakkeenostajilla on mahdollisuus valita tarkkailija osakkeenostajien kokouksessa. Tarkkailijalla tulee olla tehtävän edellyttämä ammattipätevyys, eikä hän saa olla riippuvuussuhteissa rakennustyön suorittajaan tai perustajaosakkaaseen. Tarkkailijan toimikausi kestää rakentamisvaiheen loppuun, eli siihen saakka, kunnes yhtiön hallinto on luovutettu hallinnonluovutuskokouksessa osakkeenostajille ja yhtiölle on valittu uusi hallitus.

Tarkkailijalla on oikeus päästä työmaalle ja saada osakeyhtiöltä ja perustajaosakkaalta nähtävään tiedot, jotka tarvitaan työn edistymisen seuraamiseksi. Näitä ovat muun muassa urakkasopimus, piirustukset ja rakennustyöselitykset. Tarkkailija voi neuvotella rakennustyön suorittajan tai tämän edustajan kanssa ja tehdä tarpeelliseksi katsomansa huomautukset ja ehdotukset. Hän tiedottaa havainnoistaan ostajille esimerkiksi kirjallisesti tai kutsumalla osakkeenostajat koolle. Tarkkailija ei toimi kohteen valvojana eikä hänellä ole valtuuksia antaa määräyksiä myyjälle/rakentajalle tai ostajille. Hänen asemansa ei myöskään oikeuta tekemään päätöksiä, jotka sitoisivat yhtiötä tai yksittäisiä osakkeenomistajia. Osakkeenostajilla on päätäntävalta, antavatko tarkkailijan havainnot tai huomautukset aihetta toimenpiteisiin.

Tarkkailijan tehtävä on keskeinen osakkeenostajien etujen turvaamisessa, varmistaen, että hanke valmistuu laadukkaasti ja aikataulussa.

Sisältö

Rakennustyön tarkkailijan palvelu kattaa seuraavat keskeiset osa-alueet:

- **Rakentamisen ajallinen tarkkailu:** Seuraamme rakennustöiden edistymistä ja aikataulujen noudattamista.
- **Teknisen toteutuksen ja laadun tarkkailu:** Varmistamme, että rakentaminen tapahtuu hyvää rakennustapaa noudattaen ja sopimusten mukaisesti.
- **Rakentamisen dokumentointi:** Tallennamme kaikki olennaiset tapahtumat ja tiedot myöhempää käyttöä varten.
- **Maksuliikenteen valvominen:** Valvomme myyjän laskutuksen täsmäämistä kauppasopimusten ehtoihin ja kohteen valmiusasteeseen varmistaen, että maksut vastaavat rakennustöiden todellista edistymistä.
- **Osakkeenostajien tiedottaminen:** Tiedotamme osakkeenostajia hankkeen edistymisestä ja mahdollisista poikkeamista.
- **Käyttöönotto:** Varmistamme, että rakennus on valmis käyttöönottoon ja että kaikki tarvittavat tarkastukset on suoritettu.