



# AINOA

## PARTNERS OY

URAKKAMUOTOJEN VERTAILU

# Urakkamuotojen vertailu

Rakennus- ja korjausprojekteissa on lukuisia eri osapuolia. Tilaajan eli rakennushankkeeseen ryhtyvän lisäksi on mm. rakennuttaja, suunnittelijoita, urakoitsijoita ja valvojia. Sen lisäksi, että tekijöillä on riittävä osaaminen, on tärkeää myös, että osapuolten toimintatavat ja yhteistyö toimivat. Tätä edesauttaa osapuolten väliset sopimukset.

Tässä vertaillaan kahta eri urakkamuotoa:

- Kokonaishintaurakka
- KVR-urakka

Näissä on eroa mm. sopimuksissa, rahaliikenteessä, toimintatavoissa ja riskin jakamisessa. Rakennusprojektin urakkamuodon valinta vaikuttaa osapuolista eniten rakennuttajan ja pääurakoitsijan vastuisiin ja niiden siirtymiseen osapuolelta toiselle.

Tässä vertailussa on esitetty eri urakkamuotojen tärkeimmät ominaisuudet ja hahmoteltu niistä saatavia hyötyjä ja aiheutuvia riskejä tilaajan näkökulmasta.

# KOKONAISHINTAINEN URAKKA

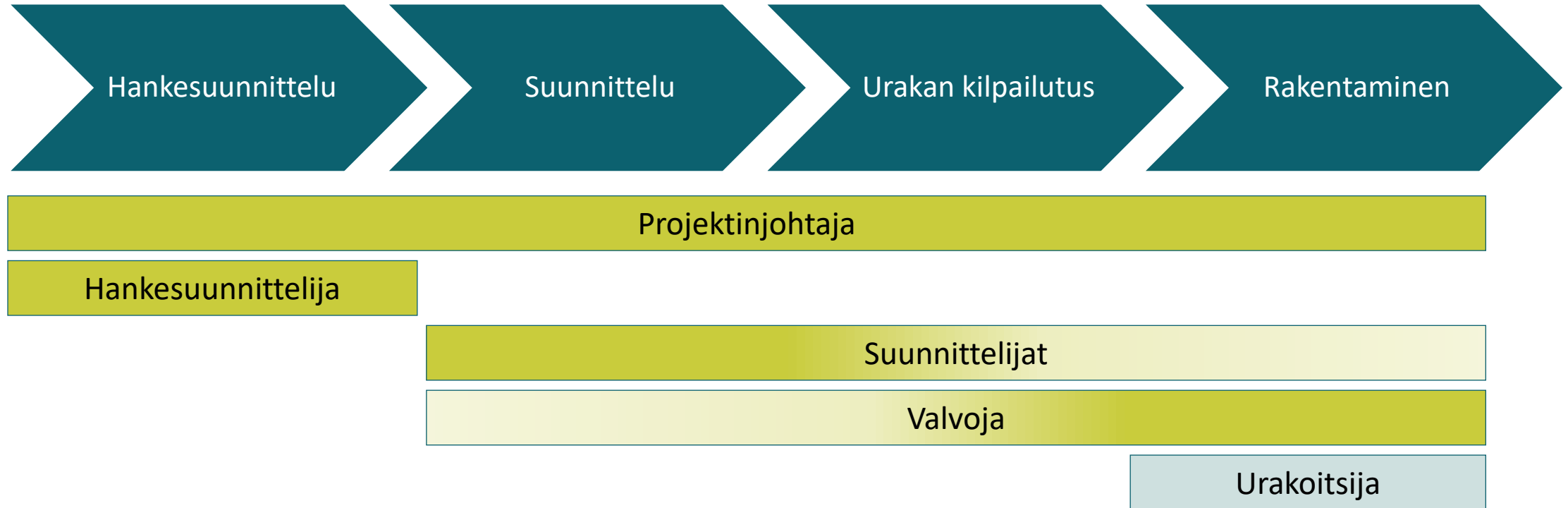
Urakkamuodon  
vaiheet ja osapuolet

Urakkamuodon  
perusteet

Hyvät ja huonot  
puolet



# Kokonaishintainen urakka



# Kokonaishintainen urakka

Mitä se tarkoittaa?

Tilaaaja tekee sopimukset hankesuunnittelusta, suunnittelusta, rakennuttamisesta ja valvonnasta alan asiantuntijoiden kanssa. Urakoitsija kilpailutetaan valmiiden suunnitelmien perusteella. Urakoitsija antaa työstä kokonaishinnan, mutta voi teettää tarvittaessa osan työstä aliurakoitsijoilla.



# Kokonaishintainen urakka

## Kokemuksia

- Kokonaishintaisessa urakassa urakoitsija sitoutuu suorittamaan rakennustyöt kiinteällä, ennalta sovitulla hinnalla.
- Urakoitsija ottaa vastuun rakennustyön kustannuksista ja aikarajoista.
- Rakennuttaja ottaa vähemmän riskiä, sillä kiinteä hinta on sovittu etukäteen.
- Tämä urakkamuoto sopii erityisesti projekteihin, joissa työn laajuus ja vaatimukset ovat selkeästi määriteltyjä etukäteen, ja riskit ovat vähäiset.
- Ennakointi ja selkeä budjetointi, koska kokonaishinta on tiedossa. Rakennuttaja saa tarkan kustannusarvion projektin alussa.

# Kokonaishintainen urakka

- Pääurakoitsija on vastuussa kokonaisuudessaan rakennustyöstä ja vastaa siitä rakennuttajalle, jonka kanssa hänellä on myös sopimussuhde.
- Pääurakoitsija tekee omat sopimuksensa aliurakoitsijoiden kanssa sähkö- ja lvi-urakoissa. Aliurakoitsijat ovat näin ollen vastuuvollisia pääurakoitsijalle.
- Virhevastuu on selkeä, koska pääurakoitsija vastaa kokonaisuudesta.
- Kokonaishintaurakassa tarjouksen antaja sitoutuu tekemään rakennustyön urakka-asiakirjojen mukaisesti valmiiksi laskemallaan kiinteällä kokonaishinnalla. Tällöin hankkeeseen liittyvät riskit jäävät pääsääntöisesti urakoitsijalle. Kokonaishintaista tarjousta pyydettäessä suunnitelmien on oltava mahdollisimman tarkat. Lopulliset kustannukset poikkeavat tarjoushinnasta mm. lisä- ja muutostöiden vaikutuksesta tai kun rakennuttajan antamat tiedot ovat olleet virheellisiä tai asiakirjoissa on ristiriitaisuuksia.

# Kokonaishintainen urakka

## Kokemuksia

Kokonaishintaurakka on perinteinen ja tuttu urakamuoto, josta eri osapuolilla on eniten kokemusta. Kokemukset ovat pääosin hyviä, mutta ajoittain urakka ei onnistu toivotulla tavalla. Kokonaishintainen urakka sopii silloin, kun projektin laajuus on hyvin määritelty etukäteen ja riskit ovat suhteellisen pienet.

## Mitä hyötyä?

- + Perinteinen ja tuttu tapa toimia
- + Sopimusteknisesti selkeä
- + Selkeä kokonaishinta, vaikka se todennäköisesti muuttuukin lisä- ja muutostöiden vuoksi
- + Urakoitsijalla on kokonaisvastuu toteutuksesta
- + Hyvä vaihtoehto esimerkiksi selkeissä rakennushankkeissa, joissa tilaaja haluaa myös varmistaa, että hänelle tärkeät suunnittelu-ratkaisut päätyvät suunnitelmiin.

## Mitä haittaa?

- Urakoitsijan osaamista ei voida hyödyntää suunnitteluratkaisuissa
- Vastakkainasettelu tilaaja vastaan urakoitsija, vastakkaiset taloudelliset intressit
- Yhteisiä kannustimia on harvoin
- Hankkeen suunnittelun aikana päätoteuttajan ja suunnittelijoiden välillä ei ole vuorovaikutusta eikä ratkaisuja pystytä miettimään yhdessä
- Lisä- ja muutostyöt nostavat kokonaishintaa



# KVR-URAKKA

Kokonaisvastuu-  
rakentaminen

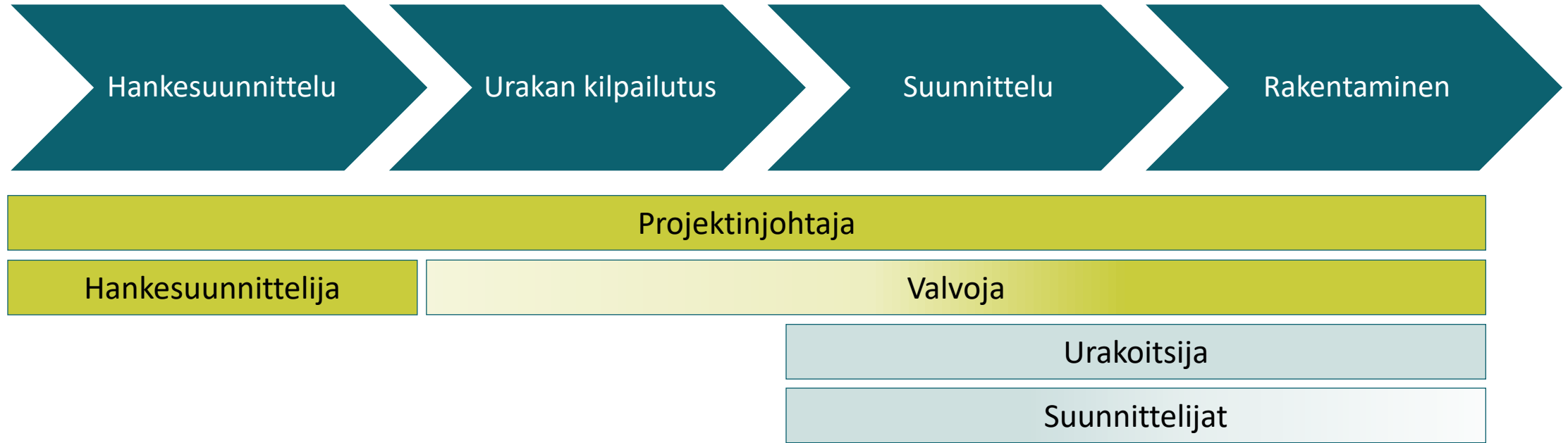
Urakkamuodon  
vaiheet ja osapuolet

Urakkamuodon  
perusteet

Hyvät ja huonot  
puolet



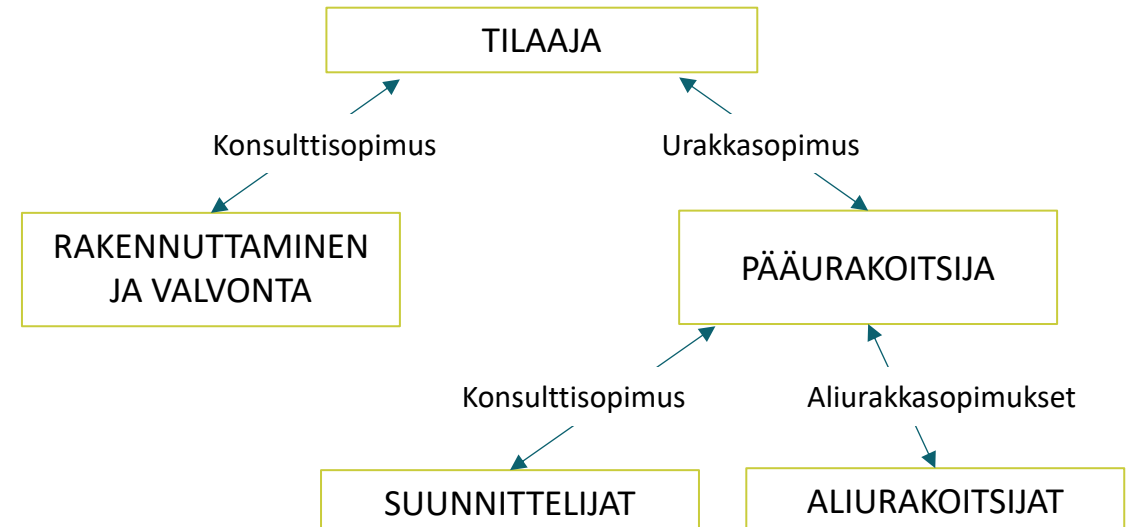
# KVR-urakka



# KVR-urakka

Mitä se tarkoittaa?

KVR eli kokonaisvastuurakentaminen tarkoittaa avaimet käteen -palvelua. Urakoitsija kilpailutetaan lähes hankesuunnitelman eli tekstitasolla olevien suunnitelmien perusteella. Tilaaja valtuuttaa urakoitsijan vastaamaan kaikesta: suunnittelusta, rakennusluvan hakemisesta ja korjaustyön tekemisestä.



# KVR-urakka

## Kokemuksia

- KVR-urakassa urakoitsija ottaa vastuun koko rakennusprojektin toteuttamisesta suunnittelusta valmiiseen rakennukseen saakka.
- Urakoitsija vastaa sekä suunnittelusta että toteutuksesta, ja hän on vastuussa projektin kokonaisuudesta, aikarajoista, kustannuksista ja laadusta.
- Yksinkertaistaa prosessia, sillä yksi urakoitsija huolehtii sekä suunnittelusta että rakennustöistä. Tämä voi johtaa sujuvampaan projektinhallintaan ja nopeampaan valmistumiseen.
- Haasteellisemmissä urakoissa suuremman vastuun ja riskin vuoksi urakoitsijan hinta voi olla korkeampi. Rakennuttajalle voi olla haasteellista varmistaa, että suunnittelu täyttää kaikki vaatimukset, koska urakoitsija vastaa molemmista vaiheista.

# KVR-urakka

- KVR-urakka on hyvä vaihtoehto, kun vaatimukset ovat selvät ja ratkaisuja voidaan kehittää. Olennaista on tilaajan vaatimusmäärittely.
- KVR-urakka soveltuu käytettäväksi urakoitsijalle, jolla on kokemusta vastaavan tyylistä usein toistuvista, samankaltaisista hankkeista.
- Etuna on tuotannon läheinen toteutustapa, jolloin suunnitelmien kustannuksissa pystytään säästämään sekä pystytään hyödyntämään urakoitsijan kokemusta vastaavista hankkeista.
- Etuna on nopea aikataulu, sillä rakennustyöt voidaan aloittaa, vaikka suunnitelmat eivät ole täysin valmiit. Urakoitsija voi nopeuttaa valmistumisaikataulua hyödyntämällä omaa osaamistaan.

# KVR-urakka

## Kokemuksia

KVR-urakkamallia käytetään yleisesti. Vaatii rakennuttajalta huolellista sisällön määrittystä sekä urakan kilpailutusta. KVR-urakka on hyvä valinta, kun halutaan, että yksi osapuoli huolehtii koko prosessista suunnittelusta toteutukseen.

## Mitä hyötyä?

- + Vastuut ovat selkeitä. Urakoitsija vastaa kaikesta.
- + Urakoitsijan osaamista voidaan hyödyntää suunnitteluratkaisuissa. Toteuttaja pystyy käyttämään hyödyksi parhaiksi toteamiaan ratkaisuja.
- + Mahdollisuus kustannus- ja aikataulusäästöihin.
- + Tilaajan riskit on hyvin rajatut.
- + Projektinjohdollisesti kevyempi tilaajan suuntaan, sillä suunnittelu ja rakentaminen ovat yksissä käsissä.
- + Tilaaja saa takuulla taloudellisesti hyvän ratkaisun, kun markkinat mieltivät tuottavimman tavan täyttää asetetut vaatimukset.

## Mitä haittaa?

- Tilaajalla ei välttämättä ole kovinkaan paljon mahdollisuutta vaikuttaa suunnittelun ja toteutuksen sisältöön → Hankesuunnittelu- ja urakan kilpailutusvaihe korostuneen tärkeä.
- Vastakkainasettelu hieman jyrkempi, sillä suunnittelukin on urakoitsijan alla.
- Vaikeammissa hankkeissa urakoitsija laskee varmanpäälle, koska joutuu vastaamaan koko hankkeesta suppeilla lähtötiedoilla.
- Tilaaja päättää hankkeen toteuttamisesta ja sitoutuu urakoitsijaan aikaisessa vaiheessa eli jo hankesuunnitteluvaiheen jälkeen, ennen varsinaista suunnittelua.

# Aikatauluvertailu (arvio)

AIKATAULU	2025									2026				2027									
	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	Huhtikuu	Toukokuu	Kesäkuu	Heinäkuu	Elokuu	Syyskuu	Lokakuu	Marraskuu	Joulukuu	Tammikuu	Helmikuu	Maaliskuu	
<b>KVR-URAKKA</b>																							
Urakan kilpailutus																							
Urakkasopimusvaihe																							
Toteutussuunnittelu																							
Urakka																							
<b>KOKONAISHINTAINEN URAKKA</b>																							
Toteutussuunnittelun kilpailutus																							
Toteutussuunnittelu																							
Urakan kilpailutus																							
Urakkasopimusvaihe																							
Urakka																							

# AINO A

## PARTNERS OY

**Mielenrauhaa rakentamiseen**

[www.ainoat.fi](http://www.ainoat.fi)