

Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma Lappeenranta
Liiketalous
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Elina Broman

Sopimukset pientalorakentamisessa

Opinnäytetyö 2015

Tiivistelmä

Elina Broman
Sopimukset pientalorakentamisessa, 40 sivua
Saimaan ammattikorkeakoulu
Liiketalous Lappeenranta
Liiketalouden koulutusohjelma
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka
Opinnäytetyö 2015
Ohjaaja: lehtori Jarmo Kemppinen, Saimaan ammattikorkeakoulu

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, millaisia sopimuksia pientalo-projektin aikana solmitaan, millaisia ovat rakennusalan sopimussäädökset ja ketkä ovat sopimuskumppaneita keskenään. Tutkimus toteutettiin laadullisena tutkimuksena, mutta se on osittain myös lainopillinen.

Opinnäytetyön teoria osassa käsiteltiin lyhyesti pientalonrakennuksen nykytilaa, rakennusprojektin vaiheita, sopimuksen solmimista ja siihen liittyviä vastuita ja velvoitteita, tarjouspyyntöä, tarjousta, rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja sekä sopimusten riskejä ja niiden hallintaa. Empiriaosassa käytiin läpi tilaustyön sopimussuhteet ja niiden pohjalta esimerkki sopimuksen solmimisesta ja sopimuksen sisällöstä. Lisäksi empiriaosaan suoritettiin kaksi teemahaastattelua. Teemahaastatteluilla tuotiin työhön syvyyttä, sekä haastatteluiden avulla saatiin käsitys siitä, kuinka teoria ja käytäntö kohtaavat todellisuudessa.

Opinnäytetyön pohjalta voidaan todeta, että sopimusoikeus rakennusosalalla on todella laaja kokonaisuus, kuin myös sopimus käsitteenä. Sopimusvapauden vallitessa sopimusten kirjo on mittaamaton ja vaihtoehtoja erilaisille sopimuksille on niin paljon kuin sopimuksen solmijoitakin. Sopimusehdot ovat avainasemassa sopimusriskien hallinnassa.

Asiasanat: sopimusoikeus, sopimusvapaus, urakkasopimus, pientalorakentaminen, tarjouspyyntö

Abstract

Elina Broman

Contracts in housing construction, 40 pages

Saimaa University of Applied Sciences

Faculty of Business Administration Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialization in Corporate and Financial Law

Bachelor's Thesis 2015

Instructor: Mr. Jarmo Kemppinen, Senior Lecturer, Saimaa University of Applied Sciences

The objective of the study was to clarify how contract law applies to housing construction, what kind of agreements may be included in a construction project and who the contracting parties are. The information was gathered from literature, law, Internet and interviews.

This thesis is divided into two parts. The theoretical part consist of housing construction, construction contract law, building contract, responsibilities and duties. In addition, it was what kind of contractual risks exist. The empirical part contains a contract work example and its contractual relations. In addition, two interviews were conducted.

The result of this thesis is that contract law in the construction industry is a large entity and there are many different types of contracts to use. The main reason for this is contractual freedom. With contract terms it is possible to keep control of contractual risks.

Keywords: Contract law, contractual freedom, work contract, housing construction, enquiry

Sisällys

1. Johdanto	5
1.1 Tutkimuksen tausta.....	5
1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus	5
1.3 Tutkimuskysymykset ja- menetelmät	6
2 Pientalorakentaminen	7
2.1 Pientalorakentaminen nykypäivänä	7
2.2 Pientalorakennusprojektin vaiheet	7
2.2.1 Tarveselvitysvaihe	8
2.2.2 Hankesuunnitteluvaihe	8
2.2.3 Rakennussuunnitteluvaihe	8
2.2.4 Rakentamisvaihe.....	9
2.2.5 Käyttöönottovaihe.....	10
2.3 Rakennushankkeen osapuolet.....	10
3 Rakennusalan sopimukset.....	11
3.1 Tarjouspyyntö	11
3.2 Tarjous.....	12
3.3 Sopimuksen tekeminen.....	13
3.4 Sopimuksien riskit ja niiden hallinta	15
3.5 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998	17
4 Tilaustyön sopimussuhteiden malli	18
4.1 Mallin esittely	18
4.2 Pientalorakennusprojektin sopimukset.....	19
4.2.1 Urakkasopimusten sopimuslomake RT 80260	19
4.2.2 Sopimuslomakkeen kohdat 1-12	21
4.2.3 Sopimuslomakkeen kohdat 13-24	27
5 Teemahaastattelut.....	30
5.1 Urakoitsijan haastattelu.....	30
5.2 Rakennuttajan haastattelu	33
6 Yhteenveto ja pohdinta	35
Kuvat.....	38
Lähteet.....	39

1. Johdanto

1.1 Tutkimuksen tausta

Tämän opinnäytetyön nimi ja aihealue on sopimukset pientalorakentamisessa. Oli alusta asti selvää, että aion tehdä opinnäytetyön, joka liittyy jollain tavalla rakennusalaan henkilökohtaisten kontaktieni vuoksi. Elän arkea rakennusyrittäjän kanssa samassa taloudessa ja ajatus työn aiheesta pohjautuu pitkälti omaan elämäni. Aihe on myös mielenkiintoinen ja hyödyllinen niin itselleni kuin muillekin aiheesta kiinnostuneille. Lisäksi tutkiessani aikaisempia aihetta käsitteleviä opinnäytetöitä huomasin, että ne olivat pitkälti teknisiä ja juridisen näkökulman omaavia töitä oli vähän. Sopimusoikeudellisen näkökulman ottaminen omaan työhön tuntui näin ollen luonnolliselta ratkaisulta.

Vaikka uutisissa kerrotaan pientalorakentamisen painuvan tänä vuonna historiallisen alas ja rakennusala on jatkuvan myllerryksen kohteena, on syytä kuitenkin keskittää katseet tulevaisuuteen ja sitä myötä rakennusalan elpymiseen. Uskon, että suomalaiset haluavat jatkossakin asua pientaloissa.

Haluan tämän työn kautta päästä enemmän kiinni pientalorakentamiseen yleisesti ja sopimusoikeudellisen näkökulman mukaan ottaminen työhön taas tukee omaa taustaani juridiikan opiskelijana. Erilaisten sopimusten, erityisesti urakkasopimusten solmiminen on kuitenkin rakennusprojektissa erittäin keskeisessä asemassa. Tulevaisuudessa on mahdollista, että saatan tulla työskentelemään rakennusalan parissa jollain tavalla, esimerkiksi taloushallinnon puolella. Tämän vuoksi opinnäytetyö on myös pohjustusta sille tielle.

1.2 Tutkimuksen tavoitteet ja rajaus

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on selvittää, millaisia sopimuksia pientalorakennusprojektin aikana solmitaan, millaisia ovat rakennusalan sopimussäädökset ja ketkä ovat sopimuskumppaneita keskenään. Sopimusten syntyä ja solmimista tutkiessa pyrin myös selvittämään vastuun jakautumista.

Opinnäytetyön tavoitteena on myös teemahaastattelujen avulla saada käsitystä siitä, kuinka sopimukset syntyvät käytännössä ja ovatko laissa ja säädöksissä

vaaditut käytänteet aiheuttaneet ongelmia. Haastattelut tuovat työhön syvälyyyttä ja haastattelut ovat kvalitatiivisessa työssä usein toimiva tiedonkeruumenetelmä. Lisäksi haastattelun etu on sen tuoma joustavuus aineistoa kerätessä. (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 204.)

Rakennusala on todella laaja kokonaisuus ja tästä johtuen opinnäytetyö on rajattu koskemaan pientalorakennusprojektia koskevien sopimusten solmimista ja sopimussuhteiden selvitystä. Työn ei ole kuitenkaan tarkoitus esitellä kaikkia mahdollisia sopimusmuotoja ja malleja, vaan sopimusten synty ja sisältö esitetään itse keksityn tilaustyömallin avulla, jossa rakennuttaja ja pääurakoitsija solmivat sopimuksen pientalorakennusprojektin toteutuksesta.

1.3 Tutkimuskysymykset ja- menetelmät

Päätutkimuskysymys vastaa pitkälti koko opinnäytetyön ideaa. Pääkysymys on:

- Millaisia sopimuksia pientaloprojektin aikana solmitaan?

Muita pääkysymystä täydentäviä alakysymyksiä ovat:

- Millaisia ovat rakennusalan sopimussäädökset?
- Ketkä ovat sopimuskumppaneita?

Tämä opinnäytetyö on kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus mutta osittain myös lainopillinen, sillä tulen työssä tulkitsemaan paljon rakennusalan sopimusoikeutta ja sopimusoikeuden yleisiä periaatteita. Kvalitatiivinen tutkimusmenetelmä valittiin, sillä sen lähtökohtana on todellisen elämän kuvaaminen (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009, 161). Lisäksi tätä menetelmää käytettäessä tutkitaan kohdetta mahdollisimman kokonaisvaltaisesti, mikä on keskeisenä tarkoituksena tässä opinnäytetyössä.

Työn aineisto koostuu rakennusalan kirjallisuudesta, rakennusalan sopimusoikeuden kirjallisuudesta, rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista, lakilähteistä, internetlähteistä sekä teemahaastattelujen vastauksista. Teemahaastattelut ovat yksi kvalitatiivisen tutkimuksen tyypillisiä aineiston hankinnan keinoja, sillä silloin

tutkittavien näkökulmat ja äänet pääsevät esiin (Hirsjärvi, Remes & Sajavaara 2009,165).

2 Pientalorakentaminen

2.1 Pientalorakentaminen nykypäivänä

Yleinen taloustilanteen heikkous näkyy myös tämän päivän pientalorakentamisen tilanteessa. Ihmiset välttävät turhan suuria rahallisia panostuksia epävarmoina aikoina ja tästä syystä esimerkiksi ensimmäisen oman kodin rakentamista siirrettään. Myös pankit ovat kiristäneet lainaehtoja ja omarahoitusosuuden tulee olla suurempi kuin entisaikoina. Vaikka pientalorakentaminen onkin heikentynyt tasaiseen tahtiin sitten parhaimpien vuosien, on kuitenkin selvää että lähivuosina voidaan odottaa pientä elpymistä. Verkkouutisten tämän vuoden artikkelin mukaan suhdannepohja on jo saavutettu. (Verkkouutiset.)

Talopaketit ovat kasvattaneet suosiotaan tasaiseen tahtiin pientalorakentamismuotona. Tähän on vaikuttanut ”oman työn osuuden väheneminen, kustannusten hahmottaminen, rakentamisen nopeus sekä talopakettien valmistratkaisujen riittävä yksilöllinen tarjonta”(Suomi rakentaa). Ihmiset arvostavat nykypäivän hektisen elämäntyyliin sopivia helppoja ja selkeitä ratkaisuita.

Pientalot ovat nykyään myös laadukkaampia kuin ennen. Ihmisten yhä suurempi kiinnostus ekologiseen elämiseen heijastuu myös rakentamiseen; maalämpöjärjestelmät ovat selkeästi tätä päivää.

Suomessa rakennetaan vuodessa keskimäärin 10 000 – 15 000 uutta pientaloa ja talopakettien osuus niistä on yli 76 %. Noin 40 % Suomessa vuosittain valmistuvista asunnoista on pientaloja. Kerrosalassa mitattuna yli 60 % valmistuvista asunoneliöistä on pientaloissa.(PTT.)

2.2 Pientalorakennusprojektin vaiheet

Pientalohankkeen voidaan sanoa olevan yleensä perheen suurin investointikohde ja se vaatii realistisen kustannusarvion laatimisen hankkeesta (Pientalorakentamisen opas). Rakennushanke voidaan jakaa viiteen eri vaiheeseen jotka

ovat tarveselvitys-, hankesuunnittelu-, rakennussuunnittelu-, rakentamis- ja käyttöönottovaihe (Liuksiala & Stoor 2014, 34).

2.2.1 Tarveselvitysvaihe

Tarveselvitysvaiheessa kartoitetaan rakennushankkeen edellytykset, mahdollisuudet, hankkeen tarpeellisuus sekä tarkoituksenmukaisuus. Tarveselvitykseen kuuluu alustava rakennusohjelma, aikataulu sekä kustannus- ja kannattavuusarvio ja tarveselvityksen pohjalta tehdään hankesuunnittelupäätös. Taloussuunnitelman lisäksi tarveselvitysvaiheessa kartoitetaan muut rahoituslähteet ja selvitetään oman rahoituksen osuus. Rakennuttamispäätös tehdään tarveselvitysvaiheessa, ja siksi se onkin rakennuttajalle taloudellisesti merkittävin vaihe. (Liuksiala & Stoor 2014, 34.)

2.2.2 Hankesuunnitteluvaihe

Hankesuunnitteluvaihe on yksityiskohtainen arvio tulevan hankkeen toteuttamistarpeista ja mahdollisuuksista sekä vaihtoehtoisista toteuttamistavoista. Näiden pohjalta tehtyyn hankesuunnitelmaan sisältyy toteuttamistapa sekä rakennukselle asetetut laajuus- ja laatutavoitteet. Myös aikataulu ja kokonaiskustannukset sisältyvät hankesuunnitelmaan, jonka pohjalta tehdään investointipäätös. Hankesuunnitelma sisältää myös teknisten suunnittelijoiden työkaluksi tarkoitetun suunnitteluohjeen, jonka avulla varsinaiset toteuttamissuunnitelmat laaditaan. (Liuksiala & Stoor 2014, 36.)

2.2.3 Rakennussuunnitteluvaihe

Rakennussuunnitteluvaiheessa tehdään suunnittelusopimukset. Koska maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että rakennuksen tulee vastata rakentamista koskevia määräyksiä ja säännöksiä, on rakennuttajan päävastuu huomioon ottaen tärkeää käyttää hankkeen jokaisessa vaiheessa ammattitaitoisia henkilöitä. (Pientalorakentamisen opas 2015.)

Pääsuunnittelijan tehtävänä on vastata suunnittelun laadusta, lähtökohdista, kokonaisuudesta sekä tietojen hankinnasta ja välittämisestä kaikille suunnittelun osapuolille. Myös mahdollisten talopakettien kohdalla pääsuunnittelijan tehtävänä on vastata talon sovittamisesta tontille sekä mahdollisen asemapiirroksen

laadinnasta. Pääsuunnittelijan päävastuusta huolimatta jokainen erityissuunnittelija on vastuussa omasta suunnitelmastaan. Tilasuunnittelusta vastaa arkkitehti tai rakennussuunnittelija ja muita tarvittavia suunnittelijoita ovat rakenne-, sähkö-, LVI-, sekä mahdollisesti pohjarakenne- eli geo -suunnittelija. Talopakettitilanteissa on otettava huomioon että tarvitaan myös erilliset rakennuskohteen perustamisolosuhteita vastaavat perustussuunnitelmat. (Pientalorakentamisen opas 2015.)

Rakennussuunnitelma elää rakennusprojektin mukana ja usein suunnittelu voi jatkua rakentamisen aikana. Ehdotuksia seuraa luonnokset ja vasta luonnoksista saadaan alustavia teknisiä suunnitelmia joiden pohjalta muun muassa projektin aloituksen kannalta merkittävät rakennuslupa-asiakirjat saadaan tulostettua. Rakennusluvan saamisen jälkeen hiotaan suunnitelmat rakennus- ja työselityksiksi, teknisiksi toteutuspiirustuksiksi ja yksityiskohtasuunnitelmiksi. (Liuksiala & Stoor 2014, 36.)

Suunnitteluvaiheessa on tarkoitus solmia myös mahdolliset urakkasopimukset, joiden liitteeksi tulee rakennussuunnitteluvaiheessa laaditut suunnitelma-asiakirjat. Suunnitelmien tulee olla riittävän pitkälle vietyjä siinä vaiheessa, kun tarjouksia aletaan pyytämään. Tarjouspyyntöasiakirjojen sisältöön vaikuttaa käytettävä urakkamuoto ja urakkamuodon valintaan vaikuttaa kokonaisvaltaisesti hankkeen luonne ja laajuus. Urakkasopimukseen tulee liittää myös aikataulu mahdollisten puuttuvien suunnitteluasiakirjojen toimittamisesta. (Liuksiala & Stoor 2014, 36 - 37.)

2.2.4 Rakentamisvaihe

Rakentamisvaiheessa keskeistä on urakkasopimusten solmiminen sekä projektin säännöllinen valvominen rakennuttajan toimesta työmaakokouksissa. Jokaisella työmaalla tulee olla myös vastaava työnjohtaja, joka valvoo esimerkiksi havaittujen puutteiden ja virheiden korjaamista ja sitä että hankkeen laadun ja laajuuden mukaiset seikat tulee huomioida koko projektin ajan. (Pientalorakentamisen opas 2015; Liuksiala & Stoor 2014, 37.)

Hankkeen valmistuttua pidetään viranomaisten suorittama loppukatselmus sekä vastaanottotarkastus. Loppukatselmuksen tarkoituksena on tarkistaa rakennusluvassa sovittujen ehtojen täyttyminen. Vastaanottotarkastuksessa tarkistetaan urakkasopimuksessa sovittujen asioiden pitävyys ja se, vastaako saatu työn tulos ennalta sovittua. (Liuksiala & Stoor 2014, 37.)

Päävastuu rakennushankkeen onnistumisesta on itse rakennuttajalla, mutta urakkasopimuksissa on mahdollista sopia takuu-aika, jonka kuluessa urakoitsijalla on velvollisuus vastata mahdollisista virheistä ja puutteista omalla kustannuksellaan. Kun takuu-aika päättyy, pidetään tarkastus, jossa tarkistetaan mahdolliset epäkohdat. Niiden korjaamisen jälkeen urakoitsijan vastuu päättyy. Ainoastaan jos urakoitsija on ollut vilpillisellä mielellä ja voidaan havaita virheitä joiden voidaan epäillä johtuvan urakoitsijan tahallisesta tai törkeän tuottamuksellisesta menettelystä tai tekemättömästä työstä, on urakoitsija edelleen vastuussa. Takuuajan jälkeiseen vastuuseen vaikuttaa myös se, että virheet olivat sellaisia joita ei olisi voinut aikaisemmissa tarkastuksissa havaita. (Liuksiala & Stoor 2014, 37 – 38.)

2.2.5 Käyttöönotto vaihe

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ”*Rakennuksen tulee olla tarkoitustaan vastaava, korjattavissa, huollettavissa ja muunneltavissa sekä, sen mukaan kuin rakennuksen käyttö edellyttää, soveltua myös sellaisten henkilöiden käyttöön, joiden kyky liikkua tai toimia on rajoittunut.*”(Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.) Rakennukselle tulee laatia käyttö- ja huolto-ohje, jonka tulee sisältää rakennuksen ominaisuudet ja käyttötarkoitus, sekä rakennuksen, rakennuksen osien ja laitteiden suunniteltu käyttöikä huomioon ottaen tarvittavat tiedot rakennuksen käyttöä ja huolehtimista varten.(Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132.)

2.3 Rakennushankkeen osapuolet

Rakennushankkeessa mukana olevat osapuolet vaihtelevat projektin laajuuden mukaan. Se, kuka toimii rakennushankkeen alullepanijana, on myös rakennushankkeeseen ryhtyvä eli useimmiten rakennuttaja. Rakennuttaja on luonnollinen

tai juridinen henkilö, joka vastaanottaa työn tuloksen ja jonka lukuun projekti tehdään. Joskus rakennuttaja voi toimia itse tilaajana, mutta tilaaja voi olla myös urakoitsijan sopimuskumppani tai urakoitsija itse. (Kankainen & Junnonen 2014, 15.)

Lisäksi osapuolia ovat urakoitsijat, jotka sitoutuvat suorittamaan työtuloksen sopimuksessa määritellyllä tavalla. Urakoitsijoita ovat pääurakoitsija, joka on sopimussuhteessa rakennuttajaan ja vastaa työmaan johtovelvollisuuksista, sivu-urakoitsija, joka ei kuulu pääurakkaan mutta on rakennuttajan kanssa sopimussuhteessa, sekä aliurakoitsija, joka suorittaa työtä urakoitsijan tilauksesta. Muita osapuolia ovat materiaalien toimittajat ja -valmistajat, suunnittelijat sekä eri viranomaistahot.

3 Rakennusalan sopimukset

3.1 Tarjouspyyntö

Rakennussuunnitteluvaiheeseen kuuluu myös urakointisopimusten tekeminen. Rakennuttajan, tilaajan, tehtävänä on selvittää mahdolliset urakointiyrietykset erilaisten rakennustehtävien hoitoon. Tarjouspyyntö on ensimmäinen askel sopimuskumppanuuden syntyä, ja tarjouspyyntö onkin ensisijaisesti toive tarjouksen antamiseen ja tiedustelu tehtävän työn hinnasta. (Junnonen 2009, 61.) Tilaajalla ei ole velvollisuutta valita urakoitsijoita, joille tarjouspyyntö on laitettu, vaikka urakoitsijoille aiheutuisikin kustannuksia tarjouksen tekemisestä. Käytännössä tilaaja voi hylätä halutessaan kaikki saamansa tarjoukset, pätevän ja asiallisen syyn nojalla. Tällainen syy voi olla esimerkiksi liian kalliit hinnat. Tarjouspyynnöllä tilaaja ainoastaan ilmaisee halukkuutensa työsuorituksen aikaansaamiseen mutta ei sitoudu tässä vaiheessa vielä työsuorituksen toteuttamiseen. (Junnonen 2009, 61.)

Keskeistä on, että tarjouspyyntö on tarkkaan ja selvästi laadittu ja siinä on kaikki tarvittavat dokumentit liitteinä, esimerkiksi suunnitelma-asiakirjat. Muita vakiintuneita tarjouspyyntöasiakirjoja ovat tarjouspyyntökirje, urakkaohjelma, urakkarajaliite, yksikköhintaluettelo sekä tarjouslomake. Tarkoilla tiedoilla voidaan helpottaa urakoitsijan työtä tarjouksen laatimisen parissa ja työn hinnan laskemisessa.

(Junnonen 2009,61). Lähettäessään tarjouspyynnön, tilaaja ottaa kantaakseen muutamia velvoitteita ja vastuita, jotka ovat seuraavat:

- Tarjouspyyntöasiakirjassa olevat tiedot pitävät paikkaansa, ja urakoitsija on oikeutettu myös näin oletamaan, ellei tietojen osalta ole tehty erikseen nimenomaista varausta.
- Tarjouspyynnön laatijalla on vastausvelvollisuus tarjouspyyntöön liittyviin tiedusteluihin.

Jos urakoitsija haluaa tilaajalta tarjouspyyntövaiheessa lisäselvityksiä kirjallisena ja ne muuttavat urakoitsijan suoritusvelvollisuuden laatua tai lujuutta, urakoitsijan kannattaa omaa etuaan ajatellen ilmoittaa tarjouksessaan se, minkä mukaan tarjoushinta on laskettu. Tällainen ilmoitus tulee kirjata myös urakkaneuvottelupöytäkirjaan, etenkin jos mahdolliset muutokset koskevat teknisiä asiakirjoja. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen keskinäisen pätevyysjärjestyksen mukaan ennen tarjouksen antamista tehdyt lisäselvitykset ovat pätevämpiä asiakirjoina kuin tekniset asiakirjat. (Kankainen & Junnonen 2014, 39.)

3.2 Tarjous

Keskeinen elementti tarjouksen laatimisessa on, että sen tulee vastata tarjouspyyntöä. Toisin sanoen urakoitsijan tulee voida luottaa tarjouspyynnössä tilaajan antamiin tietoihin sekä noudatettava annettuja ehtoja. Jos tilaaja ei halua vaihtoehtoisia tarjouksia urakoitsijalta, on siitä oltava erikseen maininta tarjouspyynnössä. (Kankainen & Junnonen 2014, 48.) Jos jostain seikasta ei ole mitään mainintaa tarjouspyynnössä, on tarjouta tehtäessä otettava huomioon siitä aiheutuva mahdollinen taloudellinen riski ja tehdä lisätiedustelu tarjouspyynnön antajalle tai vähintään ilmoitettava puuttuvan tiedon huomiointi itse tarjouksessa.

Tilaajan on mahdollisuus asettaa tarjouksen antamiselle ja tarjouksen voimassaololle määräaika, sekä poikkeamismahdollisuus tarjouspyyntöasiakirjoista sekä tarjouksen antamisen muoto. Tarjous tulee jättää ennen määräajan päättymistä, mutta yksityisellä tilaajalla on harkintavaltaa myös myöhässä tulleiden tarjousten suhteen. (Kankainen & Junnonen 2014, 48.)

Tarjouksen katsotaan sitovan tekijäänsä silloin kun vastapuoli on saanut sen sisällöstä tiedon. Tarjouksen tekijällä on mahdollisuus perua tarjous ennen määräajan umpeutumista tai poikkeustapauksissa myös, jos tarjouksessa on merkittävä ja olennaisesti huomattava kirjoitusvirhe niin, että tilaajan olisi pitänyt se havaita. Tarjouksen sitovuus lakkaa keskeisesti silloin, kun tilaaja hyväksyy jonkin muun tarjouksen tai hylkää annetun tarjouksen.

Tilanteissa, joissa määräaika ei ole määritelty, tulee vastaus tarjoukseen saada kohtuullisessa ajassa. Tämä on käytännössä tulkinnanvaraista ja yleensä kohtuullinen aika määritellään alan yleisen käytännön mukaan. (Oikeustoimilaki.1 luku.3§.) Urakoitsijalla on mahdollisuus myös ilmoittaa, ettei tarjous ole voimassa tietyn ajankohdan jälkeen. Suullisiin tarjouksiin vastaus tulee antaa heti. (Kankainen & Junnonen 2014,48.) Hyväksyvä vastaus, joka on saapunut tarjouksen tekijälle myöhässä, katsotaan uudeksi vastauksen antajan tekemäksi tarjoukseksi (Oikeustoimilaki. 1 luku. 4§).

3.3 Sopimuksen tekeminen

Oikeustoimilaki määrittelee pohjan myös rakentamisen sopimukseen, mutta rakennusprojekteissa keskeistä on sopimusvapaus. Sopimusvapauden periaate tarkoittaa, että on vapaus tehdä tai olla tekemättä sopimus, on vapaus valita sopimuskumppani sekä päättää sopimuksen sisällöstä, vapaus määrätä sopimuksen muodollisuudet ja järjestys sekä vapaus purkaa sopimus sopimuskumppanin kanssa yhteisymmärryksessä (Kankainen & Junnonen 2014, 13).

Sopimusvapauden lisäksi toinen merkittävä periaate on jo aiemmassa luvussa mainittu sopimusten sitovuus. Tämä tarkoittaa sitä, että sopimuksen osapuolia sitoo sopimukseen sisällytetyt asiat niihin sovellettavan lain osoittamalla tavalla. (Kankainen & Junnonen 2014,14). Sopimuksen sitovuus tarkoittaa myös sitä, että jos toinen osapuoli rikkoo sopimuksessa laadittuja ehtoja, sopijapuolta uhkaavat seuraamukset eli oikeudelliset sanktiot. Jos sopimusta rikkoo, rikkojaa vastaan voidaan ryhtyä toimenpiteisiin, jotta saadaan asiat järjestykseen sopimuksen mukaisesti. (Saarnilehto 2009,5.)

Kuitenkin sopimusehdot, jotka ovat pakottavan lain vastaisia, katsotaan mitättömiksi. (Rakennusteollisuus 2014, 1 - 2). Pakottavaksi laiksi katsotaan seuraavat lait:

- Maankäyttö- ja rakennuslaki
- Työturvallisuuslaki
- Laki julkisista hankinnoista
- Sähköturvallisuuslaki
- Asuntokauppalaki
- Tuotevastuulaki
- Kuluttajansuojalaki.

Sopimusten solmimisessa keskeinen hetki on siis silloin, kun ostaja on hyväksynyt myyjän esittämän tarjouksen (Saine & Maso 2011, 42). Sopimus on yhtä pätevä niin suullisesti kuin kirjallisestikin mutta kirjallinen sopimus on yleisesti parempi vaihtoehto sen yhteydessä syntyvän konkreettisen dokumentin vuoksi. Mitä merkittävämmästä sopimuksesta on kysymys, sitä tärkeämpää on, että mahdollisten ongelmien ilmentyessä sovitut asiat voidaan näyttää toteen.

Kirjallinen sopimus voi olla vapaamuotoinen, eikä sen tarvitse olla muodoltaan monimutkainen. Kirjallinen sopimus esimerkiksi rakennuttajan ja urakoitsijoiden välillä ehkäisee merkittävästi myös esimerkiksi viivästysriitojen syntymistä, sillä kirjalliseen sopimukseen on mahdollista merkitä työn valmistumispäivä. Kirjallisella sopimuksella voidaan myös helposti näyttää, mikä kuuluu alkuperäiseen urakkaan ja mikä on ylimääräistä lisätyötä. (Saine & Maso 2011, 45.)

Hemmon (2005, 88 - 89) mukaan sopimusten solmimisessa ilmenee joskus tilanteita, joissa kirjallista sopimusta ei pidetä tärkeänä, kun sopimuskumppaneiden välillä vallitsee entuudestaan erityinen luottamuksellinen suhde. Tästä huolimatta kirjallisten sopimusten solmimisen tärkeyttä ei voida liiaksi korostaa. Kirjallinen sopimus edistää tietojen säilymistä ja selventää tietynlaisten tilanteiden velvollisuudet.

Sopimusta solmiessa sopimuskumppaneiden tulee suhtautua toisiinsa lojaalisti, ja sopimuksen tekijän tulee ilmoittaa toiselle osapuolelle kaikki sopimukseen

oleellisesti vaikuttavat seikat. Keskeistä on, että toisen tietämättömyyttä tai erehdystä ei käytetä hyväksi. Sopimukseen tulee kirjata tiedot aina mahdollisimman täydellisinä, ja erityistä huomiota tulee kiinnittää sellaisten seikkojen tietoihin, jotka ovat puutteellisia tai epävarmoja. (Liuksiala & Stoor 2014, 79.)

3.4 Sopimuksien riskit ja niiden hallinta

Sopimuksen solmimiseen liittyy aina riski siitä, että tapahtuu jotain, jolla voi olla kielteisiä vaikutuksia sopimuksen toteutumiseen ja tavoitteisiin. Sopimusriskien ilmenemismuotoihin voidaan lukea vastuuriskit tai pahimmillaan oikeusriidat. (Haapio & Sipilä 2013, 111.) Keskeisiä riskejä sopimuksen tekemisessä ovat seuraavat:

- Sopimusta ei tehdä ollenkaan.
- Sopimus ei toteudu ollenkaan.
- Sopimus ei toteudu ajallaan.
- Sopimus toteutuu puutteellisesti tai virheellisesti.
- Sopimuksen kohde aiheuttaa vahinkoa toiselle tai kolmannelle sopimusosapuolelle. (PK-RH.)

Riskien olemassaolot tulee hyväksyä eikä niitä tule kieltää. Etukäteen on hyvä miettiä, mitä voi tapahtua, jos esimerkiksi rakennusprojektin aikana ongelmien tullessa tilaaja uhkaa olla suorittamatta maksua tai vastaavasti urakoitsija tai toimittaja töiden keskeyttämisellä (Haapio & Sipilä 2013, 111). Keskeistä on yrittää hallita sopimusriskejä. Niiden minimoiminen on mahdollista, kun tiedetään osapuolten tehtävät ja velvollisuudet, aikataulut, muutos- ja lisätyöprosessit, suorituksen vaatimukset ja häiriötilanteiden menettelyt. Sopimusehdot ja vastuun rajoittaminen sopimusasiakirjoissa ovat myös tärkeitä.

Lähtökohtana riskienhallinnassa on tunnistaa riskit. Lisäksi niiden todennäköisyys tulee arvioida. Tunnistamista auttaa esimerkiksi käytettävissä olevien sopimusehtojen yksityiskohtainen läpikäynti. Useasti yksityiskohtainen selvitys paljastaa jopa mahdollisimman tuntuvia riskimahdollisuuksia. (PK-RH.) Kun tiedetään mahdolliset sudenkuopat ja on tunnistettu riskit, on seuraavaksi arvioitava niiden todennäköisyys toteutua. Lisäksi seuraukset toteutuneesta riskistä tulee

käydä läpi. Hyvä keino on käydä läpi jo aiemmin tapahtuneita oikeustapauksia jotka liittyvät sopimusriitoihin. (PK-RH.)

Riskien käsittelyn vaihtoehtoja ovat myös riskin jakaminen tai siirtäminen. Tällöin riski voidaan siirtää esimerkiksi sopimuskumppanille tai vakuutusyhtiölle. Tulee kuitenkin muistaa, että sopimuskumppanilla ei välttämättä ole tarvittavaa riskinkantokykyä ja vakuutuksetkaan eivät kata kaikkia vahinkoja. Esimerkiksi jos kyse on viivästyksestä, vakuutukset harvemmin kattavat tällaisesta syystä aiheutuneita vahinkoja. (Haapio & Sipilä 2013, 113.)

Haapion & Sipilän (2013,115) mukaan hyvä riskinhallintaväline on esimerkiksi erilaiset tarkistus- ja riskilistat. Ne auttavat sopimusriskien tunnistuksessa sekä vaikutusten arvioinnissa. Kun arvioidaan esimerkiksi viivästyksen vaikutuksia, huomio kiinnittyy myös seuraamuksiin. Tarjous- ja sopimuskatselmusten avuksi on hyvä ottaa kyllä- tai ei-vastausmahdollisuudet omaava kysymyslista. Esimerkkinä viivästyksestä voidaan tehdä lista, jossa on seuraavia kysymyksiä:

- Onko viivästyksen seuraamuksista sovittu?
- Jos viivästyssakosta on sovittu, onko vahingonkorvaus poissuljettu?
- Onko välillisten vahinkojen korvausvastuu poissuljettu?
- Onko välillisiä vahinkoja selvitetty esimerkkiluettelolla?
- Onko viivästyssakolle ja korvausvastuulle asetettu enimmäissumma?
- Onko enimmäissumma hyväksyttävä huomioon ottaen kate ja hinta?
- Onko seuraamukset rajattu sovittuihin?
- Onko vastuut ja velvoitteet ketjutettu toimittajille?
- Onko sakko- ja muut ehdot suhteutettu myynnin ehtoihin?(Haapio & Sipilä 2013, 115.)

Urakoitsijan näkökulmasta erilaiset riski- ja tarkistuslistat ovat kaikkein hyödyllisimpiä käyttää ennen tarjouksen tai sopimuksen tekoa silloin, kun arvioidaan tilaajan sopimusehdotusta ja harkitaan, tehdäänkö tarjous ja mitkä ehdot asetetaan.

3.5 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998

Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja voidaan soveltaa kaikessa ammattimaisessa rakentamisessa, kaikissa mahdollisissa urakkamuodoissa. YSE 1998 pätee läpi urakkaketjun, ja yhtenäiset ehdot pätevät niin pääurakassa, sivu-urakassa kuin aliurakassakin. (Rakennusteollisuus 2014,4.) Sopimusehdoista selviää tarkasti ja kattavasti tavanomaiset käytännön tilanteet, ja niitä on tarkoitettu käytettävän elinkeinoharjoittajien keskinäisissä urakoissa. YSE 1998 sopimusehdoista ei siis selviä esimerkiksi kuluttajalain säädöksiä, joten kuluttajan ja urakoitsijan välisissä sopimuksissa noudatetaan Rakennusalan töitä koskevia yleisiä kuluttajasopimusehtoja eli REYS-8 1995. (Kankainen & Junnonen 2014, 14.)

Sopimuksessa tulee olla erillinen maininta, jos työssä halutaan käyttää YSE 1998:n sopimusehtoja. Kyseiset sopimusehdot ovat hyvin paljon käytettyjä erilaisissa projekteissa, joten niitä voidaan käyttää myös sellaisissa tapauksissa, joissa niihin ei ole yksiselitteisesti viitattu. Käytön yleisyydestä johtuen sopimusehtojen tulkintaan voidaan sanoa syntyneen vakiokäytäntö. Tulee kuitenkin ottaa huomioon, että pelkästään soveltamalla YSE 1998 sopimusehtoja, on kyseessä kuitenkin kohtuullisen suppea sopimusmielikuva. (Haapio & Sipilä 2013, 42–43.) Urakkasopimus tulee aina pyrkiä ymmärtämään laajempaan oikeudelliseen kokonaisuuteen, jota pelkästään YSE 1998:n ehdot eivät täytä. Kokonaiskuva ja soveltamisjärjestys, joka urakointisopimusten solmimisesta tulisi syntyä, on seuraava:

- pakottavat normit
- sopimuskumppaneiden nimenomaisesti sovitut asiat jotka on sovittu joko suullisesti, kirjallisesti tai muutoin
- alan tapa ja osapuolten omaksuma käytäntö
- tahdonvaltaiset oikeussäännöt ja- periaatteet, sikäli kuin muuta ei ole sovittu.

YSE 1998 sopimusehdoille on tunnusomaista yksilöllinen poikkeamamahdollisuus, sillä hyvän rakennuttamistavan mukaisesti poikkeamiset tulee perustella. Jos rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja tai jotain osaa niistä muutetaan tai poistetaan, on mahdollista, että se heijastuu myös sopimusehdon muihin osiin ja

niiden sisältöön. Muuttamisesta aiheutuu riski, ettei toinen sopimusosapuoli havaitse tehtyä muutosta, joten on erityisen tärkeää, että muutokset tuodaan urakkaehdoissa selkeästi esiin. Muutoin osapuolten kesken voi aiheutua vaikeitakin ristiriitoja. (Kankainen & Junnonen 2014, 14.)

4 Tilaustyön sopimussuhteiden malli

4.1 Mallin esittely

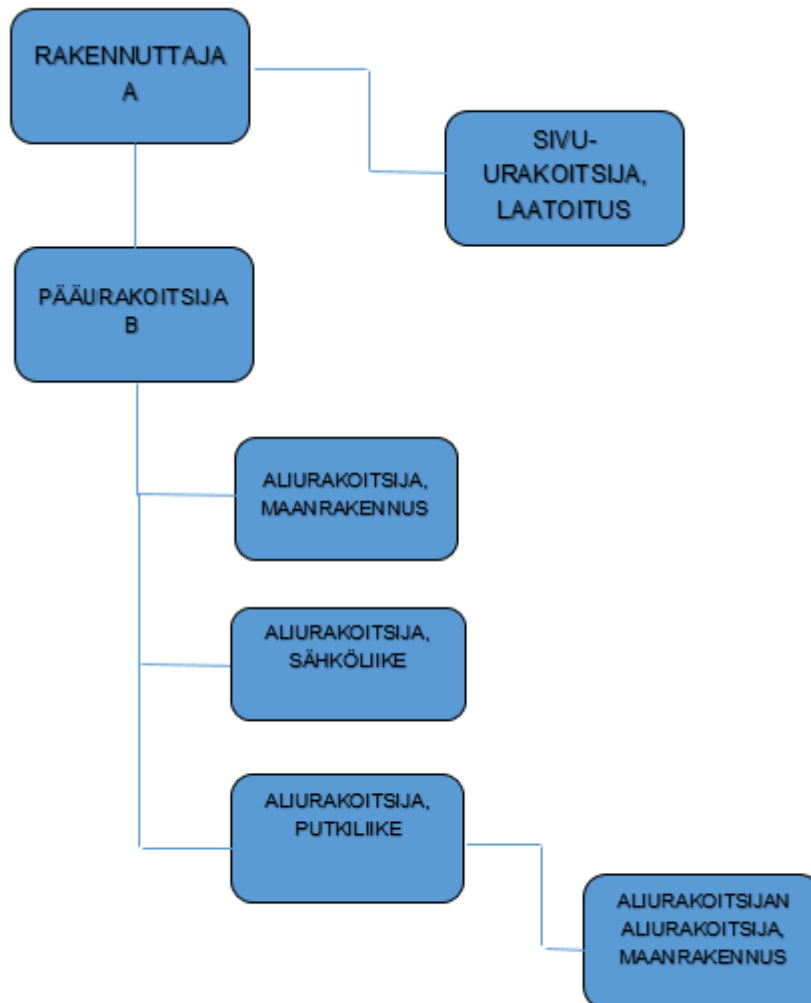
Tässä luvussa käydään läpi kuvitteellista mutta käytännössä mahdollista pientalonrakennusprojektia, jossa sopimussuhteet ja niiden sisältö käsitellään keksityn tilaustyön sopimussuhteiden mallin avulla. Sopimuslomakkeena käytetään RT 80260-lomaketta.

Sopimussuhteita kuvastavan tilaustyömallin sopimussuhteet tulevat olemaan seuraavat: Rakennuttaja A solmii sopimuksen pääurakoitsija B:n kanssa sekä sivu-urakoitsijana toimivan laatoitusyrityksen kanssa. → Pääurakoitsija B taas solmii sopimukset aliurakoitsijoiden kanssa, jotka ovat maanrakennus, sähköliike, putkiliike. → Aliurakoitsija eli putkiliike taas solmii vielä aliurakoitsijan aliurakointisopimuksen maanrakennusyrityksen kanssa. Urakka suoritetaan kokonaisurakkana lukuun ottamatta sivu-urakoitsijan suorittamaa laatoitustyötä, joka suoritetaan erillisenä urakkana.

Kokonaisurakan keskeisenä ideana on, että rakennuttaja tekee sopimuksen yhden urakoitsijan eli pääurakoitsijan kanssa. Pääurakoitsijan tehtäväksi jää teettää erikoistyöt erikoisliikkeillä. Pääurakoitsija vastaa käyttämistään aliurakoitsijoista. (Liuksiala & Stoor 2014, 41.)

Kokonaisurakka on urakkamuodoista vaivattomin vaihtoehto mutta ei kuitenkaan taloudellisesti kaikkein edullisin. Vaivattomuus johtuu siitä, että rakennuttajan ei tarvitse solmia useita urakkasopimuksia, eikä hänen tarvitse sen koommin yhteen sovitella töitä tai kohdata hankalia vastuutilanteita, jos urakoitsijat ajautuvat ristiriitatilanteisiin toistensa kanssa. Urakkahinta kuitenkin vastapainoksi usein nousee, toisin kuin jos urakkasopimukset solmittaisiin suoraan erikoistekijöiden

kanssa. Tässä esimerkissä rakennuttaja kuitenkin solmii myös urakkasopimuksen sivu-urakoitsijan kanssa (Kuvio 1).



Kuvio 1. Sopimussuhteiden tilaustyömalli.

4.2 Pientalorakennusprojektin sopimukset

4.2.1 Urakkasopimusten sopimuslomake RT 80260

Kaikki tilaustyömalliesimerkin sopimussuhteet ja niiden sopimukset solmitaan käyttäen samaa sopimuslomakepohjaa. Sopimukset laaditaan YSE 1998 sopimusehtoihin kuuluva RT 80260-sopimuslomakkeen mukaan. Kyseinen sopimuslomake on pätevä niin pääurakkaan, sivu-urakkaan, aliurakkaan kuin muihinkin urakoihin. Lomakkeen monisoveltuvuuden takia se sopii hyvin käytettäväksi tässä esimerkissä.

Urakkasopimuslomake on osapuolten allekirjoittama urakkasopimuksen, toisin sanoen asiakirjajärjestelmän, ydin. Urakkasopimuslomakkeessa luetellaan muut urakassa noudatettavat asiakirjat. (Kankainen 2014, 66.)

RT 80260- sopimuslomake sisältää yhteensä 24 kohtaa, joihin sopimuksen tiedot täytetään (Kankainen, 2014 em. 66 – 67). Täytettävät kohdat ovat seuraavat:

- 1. Ketkä ovat sopijapuolia; tilaaja, rakennuttaja, pääurakoitsija, muut urakoitsijat
- 2. Ketkä ovat muita mahdollisia osapuolia
- 3. Sopimuksessa käytettävät sopimusehdot ja käsitteistö
- 4. Tarkka selvitys urakoitsijan suoritusvelvollisuudesta
- 5. Millaisista sopimusasiakirjoista urakkasopimus muodostuu
- 6. Millainen on tilaajan myötävaikutusvelvollisuus
- 7. Kuinka laadunvarmistus on järjestetty
- 8. Mikä on urakka-ajan kesto
- 9. Millaiset ovat viivästysseuraamukset ja viivästyssakko
- 10. Millainen takuu aika työlle sovitaan
- 11. Millaiset vakuudet työlle sovitaan
- 12. Millaisia vakuutuksia urakalle otetaan
- 13. Mikä on suoritettava urakkahinta
- 14. Urakkahinnan maksaminen
- 15. Mahdolliset hintasidonnaisuudet
- 16. Suunnitelmien muuttamisen vaikutus urakkahintaan
- 17. Omistusoikeus
- 18. Kuinka mahdollisten lisä- ja muutostöiden tilaaminen tapahtuu
- 19. Kuinka valvonta suoritetaan ja kenen toimesta
- 20. Ketkä ovat työmaan työnjohdossa
- 21. Kuinka työsuojelu toteutetaan
- 22. Yhteiset toimitukset
- 23. Muut sopimusasiat / erityiset määräykset
- 24. Kuinka riitaisuudet ratkaistaan

Urakan laajuus vaikuttaa ratkaisevasti siihen, tuleeko sopimuslomakkeen jokaiseen kohtaan täyttää tietoja. Kaikkien yllä mainittujen kohtien täyttö ei ole aina välttämätöntä, sillä osissa kohdissa pelkkä YSE:n pykälän viite riittää, mutta keskeiset kohdat tulee kuitenkin aina täyttää. Esimerkkinä sopijapuolet, jossa on ensisijaista selvittää lomakkeeseen, onko kysymyksessä rakennuttajan/tilaajan ja pääurakoitsijan vai pääurakoitsijan ja aliurakoitsijoiden välinen sopimus. Lisäksi keskeinen on urakkahinta ja sen suorittaminen sekä suoritusvelvollisuus.

4.2.2 Sopimuslomakkeen kohdat 1-12

Sopimuslomakkeen alussa on kohta, jossa valitaan urakkasopimuksen muoto. Valittavana on joko pääurakka, sivu-urakka, aliurakka tai muu urakka. Rakennuttaja A:n ja Pääurakoitsija B:n välisessä sopimuksessa valitaan kohta ”pääurakka”, Pääurakoitsija B:n ja aliurakoitsijoiden välillä kyseessä on kohta ”aliurakka”, aliurakoitsija putkiliikkeen ja aliurakoitsijan aliurakoitsijana toimivan eristysliikkeen kohdalla kyseessä on myös aliurakka. Rakennuttaja A ja sivu-urakoitsija laatoitus valitsee taas lomakkeesta kohdan ”sivu-urakka”. Urakkasopimuksen muotona tässä esimerkissä on kokonaisurakka. Täytettäessä lomaketta tulee siihen merkitä aina YSE 1998:n pykälät, joihin viitataan. Näin ollen ristiriitatilanteissa voidaan tarkempia tietoja etsiessä tutkia suoraan viitatus pykälän sisältämiä tietoja.

Lomakkeen kohdat 1-3 ovat pääosin sopijapuolten yhteystietojen merkitsemistä sekä rakennettavan kohteen osoitetietojen selvitys. Pääurakkasopimusta solmiessa kohdan 2 kohtaan muut urakoitsijat ja tilaajan hankinnat tulee ilmoittaa Rakennuttaja A:n tilaama sivu-urakka laatoitusyritykseltä. Kohta 3 käsittelee sopimusehtoja, ja tässä tapauksessa sopimusehtoina toimii YSE 1998, johon sopimuslomake perustuu.

Huomiota tulee kiinnittää urakoitsijan suoritusvelvollisuuteen liittyviin seikkoihin lomakkeen kohdassa 4. Siinä urakoitsija sitoutuu suorittamaan rakennusurakan ja pääurakoitsija sitoutuu myös toimimaan pääurakoitsijana rakennuskohteessa sekä vastaavana urakoitsijana. Lomakkeen kohdan 4 pääsuoritusvelvollisuus sekä sivuvelvollisuudet viittaavat suoraan YSE 1998:n pykäliin 1 ja 2. Niissä ker-

rotaan, että urakoitsija on velvollinen suorittamaan sopimuksessa ja sopimusasiakirjoissa mainittua korvausta vastaan ne työt ja toimenpiteet, joilla sovittu tulos saadaan. Lisäksi urakoitsija ei ole velvollinen suorittamaan sellaisia tilaajan vaatimuksia, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoissa sovittuihin seikkoihin tai sellaisia vaatimuksia, joita urakoitsija ei ole voinut ottaa rakennusalan yleisesti noudatettavien käytäntöjen mukaan ottaa huomioon. Sopimuksenmukaiset työtehtävät tulee suorittaa myös ammattitaidolla, voimassa olevia säädöksiä sekä hyvää rakennustapaa noudattaen.

Lomakkeen kohtaan sivuvelvollisuudet tulee täyttää myös erikseen mahdolliset muut asiat, joita sopimuskumppanit ovat sopineet ja sellaiset seikat, jotka eivät liity YSE 1998:n määräyksiin. Tämän lisäksi urakoitsijan sivuvelvollisuuksiin kuuluu urakoitsijan työssä tarvitsemien lupien ja rakennusvälineiden hankinta, urakassa tarvittavien mittausten suorittaminen sekä aikataulujen laadinta, ympäristön suojaaminen työn aikana, urakassa syntyneiden jätteiden lajittelu, mahdollisten tarpeellisten teiden ja muiden rakenteiden tekeminen, tarvittavien piirustusten ja suunnitelmien sekä käyttö- ja huolto-ohjeiden toimittaminen tarkastukseen ajoissa, urakoitsijan työnantaja-asemasta johtuvat velvollisuudet ja maksuvelvoitteet sekä kyseiseen kohteeseen liittyvien muiden sopimusten velvoitteet. (YSE 1998, 4, 2§.)

Lomakkeen kohtiin työmaapalvelut ja työmaan johtovelvollisuudet viitataan YSE 1998:n pykälissä 3 ja 4. Tässä tapauksessa työmaapalveluista vastaa pääurakoitsija B, ja pääurakoitsija B on myöskin työmaan päätoteuttajana. Tämä tarkoittaa sitä, että kaikki työmaalla tapahtuvat yleiseen työntekemiseen liittyvät asiat työmaan kunnossapidosta lähtien aina yhteisiin tarpeisiin asti kuuluvat hänelle. Lisäksi pääurakoitsija B toimii työmaan päätoteuttajana ja näin ollen hän vastaa muun muassa työmaan hallinnosta ja yleisjohdosta, aikatauluista, työsuojelusta sekä vakuuttamisesta. (YSE 1998, 4, 3-4§.)

Lomakkeen kohta numero 5 on sopimusasiakirjat. Tähän kohtaan luetellaan kaikki niin kaupalliset kuin teknisetkin asiakirjat. Keskeistä on, että urakkasopimus on monien asiakirjojen kokonaisuus, ja tämä kokonaisuus tiivistetään varsi-

naiseen sopimuslomakkeeseen. Tästä johtuen kaikki käytössä olevat sopimusasiakirjat tulee luetella sopimuslomakkeen kohdassa numero 5. Näistä on viitteitä YSE 1998:n pykälissä 12 ja 13.

Sopimusasiakirjat ovat toisiaan täydentäviä. Tämä tarkoittaa sitä, että jos jossain asiakirjassa on urakkaan liittyvä määräys, se katsotaan päteväksi siitakin huolimatta, että sitä ei toisessa asiakirjassa ole mainittu. (YSE 1998, 5, 12§.)

Urakka-asiakirjat luetellaan lomakkeeseen järjestyksessä niin, että ensin luetaan kaupalliset asiakirjat ja jäljempänä tekniset asiakirjat. Luetteloon tulee asiakirjan nimi, liitteiden lukumäärä tai numero sekä päiväys, jolloin kyseinen asiakirja on päivätty. Tilanteesta johtuen asiakirjoja voi olla erilaisia, mutta tässä esimerkissä kaupallisiin asiakirjoihin luetellaan YSE 1998:n 13§:ssä mainitut asiakirjat:

- 1. Urakkasopimus
- 2. Urakkaneuvottelupöytäkirja
- 3. Yleiset sopimusehdot YSE 1998 RT 80260
- 4. Tarjouspyyntö
- 5. Urakkaohjelma
- 6. Urakkarajaliite
- 7. Tarjous
- 8. Määräluettelot
- 9. Muutostöiden yksikköhintaluettelo (YSE 1998, 5, 13§).

Yllä mainitut asiakirjat ovat kokonaisuus niistä asiakirjoista, jotka yleensä kuuluvat kaupallisiin asiakirjoihin. Asiakirjojen määrä voi vaihdella urakan koon mukaan ja esimerkiksi pienemmissä urakoissa ei välttämättä kaikkia asiakirjoja ole, kuten esimerkiksi muutostöiden yksikköhintaluettelo. Keskeisiä kaupallisia asiakirjoja ovat tarjous ja tarjouspyyntö. Tässä esimerkissä kaupallisiin asiakirjoihin ei tule sivu-urakan alistamissopimusta, koska kyseessä on pientalonrakennusprojektin sopimussuhteet ja tästä johtuen kyseessä ei ole niin suuri projekti, että alistamissopimuksia tarvittaisiin. Lisäksi kyseessä on kokonaisurakka, ei jaettu urakka. Teknisiin asiakirjoihin luetellaan seuraavat asiakirjat YSE 1998:n 13§:n pohjalta:

- 1. Työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset (suunnitelmakatselmus, rakennusselostus, talotekninen selostus.)
- 2. Sopimuspiirustukset (arkkitehti ja rakenne- piirustukset, pohjapiirustukset, tekniset piirustukset) (YSE 1998, 6, 13§.)

Jos sopimusosapuolista toinen huomaa, että asiakirjoissa on ristiriitaisia merkintöjä, tulee niistä ilmoittaa viipymättä toiselle osapuolelle. (YSE 1998, 6, 13§.)

Lomakkeen kohdassa 6 käsitellään tilaajan myötävaikutusvelvollisuutta, eli lupien hankkimista, suunnitelmien toimittamista sekä tilaajan teettämiä muita töitä ja hankintoja. Näistä asioista on viitteitä YSE 1998:n pykälissä 7 ja 8. Näin ollen sopimuslomakkeeseen tulee merkintä, että Rakennuttaja A on todella hakenut tarvittavat luvat suunnitellun projektin toteutukseen ja että lupa tähän on myönnetty. Hänellä on myös velvollisuus suorittaa kustannukset, joita suunnitelmien toimittamisesta, tarkastamisesta sekä viranomaisten katselmuksista ja mittauksista aiheutuu. Lisäksi Rakennuttaja A:lla on velvollisuus pääurakoitsija B:n kanssa laatia suunnitelma-aikataulu ja käsitellä se yhdessä niin, että kaikki osapuolet ovat sen yksimielisesti ymmärtäneet. (YSE 1998, 5, 8§.)

Rakennuttaja A:n tulee myös huolehtia toimittamiensa suunnitelmien yhteensovitusviimeistään tässä vaiheessa. Niiden tulee täyttää siis lain, asetusten ja muiden vastaavien säännösten asettamat vaatimukset sekä niiden tulee olla hyvän rakennustavan mukaiset. Rakennuttaja A:n tulee myös huolehtia, että työmaalla urakoitsijoilla on mahdollisuus hoitaa työnsä ilman mahdollisista muista työsuorituksista aiheutuvia häiriöitä ja näin ollen työnteko on jouhevaa ja sujuvaa. (YSE 1998, 5, 8§.)

Lomakkeen kohtaan, jossa kerrotaan tilaajan teettämät muut työt ja hankinnat, tulee ilmoittaa jo aiemmin kohdassa 2 mainitut urakat. Tässä tapauksessa Rakennuttaja A solmii sivu-urakointisopimuksen laatoitusyrityksen kanssa. Sopimukseen voidaan laittaa maininta, että on sovittu siitä, että laatoitusyritys hoitaa itse tarvittavien tavaroiden ja välineiden kuljetuksen rakennukselle. Keskeistä on kuitenkin se, että sopimusasiakirjaan voidaan laittaa maininta, jossa Rakennuttaja A hyväksyy velvollisuudekseen edesauttaa yhteistoimintaa työmaalla niin

että kaikilla työmaalla toimivilla on mahdollisuus sujuvaan ja turvalliseen työn suorittamiseen. (YSE 1998, 5, 7§.)

Kohdassa 7 ilmoitetaan laadunvarmistukseen liittyvät huomiot ja seikat. Tähän kohtaan antavat lisätietoa YSE 1998:n pykälät 9 ja 10. Laadunvarmistuksella tarkoitetaan sitä, että niin rakennuttaja kuin urakoitsijatkin omalta osaltaan pääurakoitsijan johdolla huolehtivat omista velvoitteistaan työsuoritusten sujuvaan läpivetoon rakennuskohteessa. Rakennuttaja A mahdollistaa omalle sivu-urakoitsijalleen sekä pääurakoitsija B:lle edellytykset siihen, että heillä on mahdollisuus 8§:n mukaisin edellytyksin täyttää omat suoritusvelvollisuutensa. Pääurakoitsija B:n vastuulla on varmistaa sopimusasiakirjojen mukainen laadunvarmistus eli se, että sopimusasiakirjoissa mainittu työnlaatu saavutetaan. Tämä on myös pystyttävä tilanteen vaatiessa osoittamaan kirjallisena. (YSE 1998, 5, 9-10§.)

Urakoitsijoiden käyttämällä rakennustuotteilla tulee olla myös vähintään urakoitsijoiden takuu-aika. Pääurakoitsija B:n ja Rakennuttaja A:n kommunikoinnin suhteessa tavaroiden takuu-aikoihin tulee olla saumatonta, ja Rakennuttaja A:lla onkin oikeus saada tietää Pääurakoitsija B:ltä tietoa myös aliurakoitsijoiden laadunvarmistuksesta ennen kuin hän hyväksyy niitä mukaan rakennusprojektiin. (YSE 1998, 5, 10§.)

Lomakkeen kohta 8 käsittelee rakennusprojektin keskeistä aikaa eli urakka-ajan ilmoittamista. Tätä kohtaa tukee myös YSE 1998:n pykälä numero 17. Aikatauluissa pysyminen on tärkeää, ja jokaisen urakoijan tulee noudattaa annettuja aikatauluja. Tässä esimerkissä tarkkoja aikatauluja ei kuitenkaan ole, sillä kyseessä on pientalon rakennus ja rakennuksen valmistumisella ei katsota olevan välitöntä kiirettä. Suuremmissa projekteissa aikataulut ovat ehdottomat, ja niitä tulee noudattaa. YSE 1998:n mukaan jos sopimuksessa ei ole aikamääräyksiä töiden tekemisestä, työt tulee aloittaa kuitenkin viipymättä ja kuitenkin viimeistään kaksi viikkoa siitä, kun sopimus on solmittu. Työt tulee myös saattaa loppuun kohteen mukaan sopivassa ajassa. (YSE 1998, 6, 17§.)

Kohta 9 käsittelee viivästyssakkoa. Siihen merkitään urakasuoritusten viivästy- misestä aiheutuneet viivästyssakkojen määrät kunkin viivästyneet työpäivän

osalta. Koska tässä esimerkissä aikataulua ei ole, ei myöskään viivästyssakkoa merkitä. Viitteitä viivästyssakkoon ja sen määrään on YSE 1998:n pykälässä 18.

Lomakkeen kohdassa 10 käsitellään takuu-aikaa. Lomakkeeseen merkitään urakan takuu-aika, joka on 24 kuukautta rakennuskohteen valmistumisesta, ellei toisin ole määrätty. Kahden vuoden takuu-aika pätee myös lisä- ja muutostöihin. YSE 1998:n 29§:n mukaan urakoitsija velvoitetaan korjaamaan kaikki sellaiset takuu-aikana ilmenneet virheet, joita ei voida osoittaa aiheutuneiksi urakoitsijasta riippumattomasta syystä. Virheet, jotka vaikeuttavat työtuloksen käyttöä tai aiheuttavat muuten vaaraa, tulee aina korjata välittömästi. Jos näin ei tapahdu, rakennuttajalla on oikeus korjauttaa virheet urakoitsijan lukuun ilmoitettuaan tästä ensin kirjeitse urakoitsijalle. (YSE 1998, 8, 29§.)

Kohta 11 käsittelee vakuuksia, joista on viitteitä myös YSE 1998:n pykälissä 36 ja 37. Urakoitsija B on velvollinen antamaan Rakennuttaja A:lle vakuuden urakkasopimuksen täyttämistä mukaan lukien muutos- ja lisätyöt. Vakuudeksi on mahdollisuus asettaa omavelkainen takaus, rahalaitokselle tehty talletus tai muu rakennuttajan hyväksymä vakuus. Mikäli toisin ei ole määrätty, vakuuden arvo on rakennusaikana 10 % urakkahinnasta ja takuu-aikana 2 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. (YSE 1998, 9 em. 36§.)

Vakuus tulee suorittaa Pääurakoitsija B:ltä Rakennuttaja A:lle ennen kuin urakkahinnasta tehdään mitään suorituksia, kuitenkin viimeistään 21 vuorokauden kuluessa siitä hetkestä, kun sopimus on allekirjoitettu. Rakennuttaja A:lla on kuitenkin mahdollisuus hyväksyä, että työt aloitetaan urakoitsijoiden toimesta jo ennen vakuuden maksua. Urakkahinnasta voidaan maksaa suoritus myös etukäteen, mutta jos se on yli 5 % urakkahinnasta, tulee sille suoritukselle asettaa erikseen vakuus. Tämä vakuus palautetaan sen jälkeen, kun ennakko on vähennetty maksueristä. Jos urakkahinnasta vain osa on vastaanotettu, rakennusaikaista vakuutta alennetaan osapuolten sopimuksen mukaan edellyttäen, että urakkahintaa on vielä suorittamatta velvoitteiden mukaan. Mikäli muuta ei ole sovittu, vakuuden rakennusajalta tulee olla voimassa kolme kuukautta yli urakka-ajan ja takuuajan vakuuden myös kolme kuukautta yli takuuajan. Kun urakoitsija on suorittanut velvollisuutensa, vakuudet palautetaan välittömästi. (YSE 1998, 9, 36§.)

Rakennuttaja A on myös urakkasopimuksessa ilmenevän makuvelvollisuutensa puitteissa velvollinen esittämään selvityksen, jonka pohjalta Pääurakoitsija B saa vaatia olosuhteiden mukaan vakuutta. Näistä asioista tulee sopia ennen sopimuksen allekirjoittamista. Vakuuden määrä on 10 % sovitusta urakkahinnasta ellei toisin ole sovittu. (YSE 1998, 9, 37§.)

Kohta 12 käsittelee vakuutuksia. YSE 1998:n pykälä 38 kertoo vakuutuksiin liittyvät ehdot. Mikäli toisin ei ole sovittu, pääurakoitsijalla on velvollisuus ottaa vakuutus rakennuskohteelle rakennuttajan nimiin. Tämä vakuutus kattaa myös aliorakat sekä sivu-orakat. Vakuutus otetaan joko rakennustyövakuutuksena tai vastaavasti vahinkovakuutuksena, kunhan se kattaa kohteelle ennalta-arvaamattomasti tapahtuvat vahingot kuten esimerkiksi tulipalon tai tahalliset vahingonotot. Vakuutus tulee olla voimassa rakennuskohteen valmistumiseen ja vastaanottamiseen asti sekä mahdollisten vastaanoton jälkeisten takuutöiden aikaisten vahinkojen ajan. (YSE 1998, 9, 38§.) Sopimuslomakkeeseen tulee merkitä kaikki urakat, jotka kuuluvat vakuutuksen piiriin. Rakennuskohteessa toimivalla pääurakoitsijalla tulee olla myös voimassa oleva vastuuvakuutus.

4.2.3 Sopimuslomakkeen kohdat 13-24

Kohta 13 on tärkeässä asemassa, sillä siinä sovitaan urakkahinta. Urakkahinta on urakoitsijalle maksettava vastike, jonka Rakennuttaja A hyväksyy yhdessä sopiessaan hinnasta Pääurakoitsija B:n kanssa, sekä Rakennuttaja A hyväksyy erikseen myös urakkahinnan sivu-orakoitsijana toimivan laatoitusyrityksen kanssa. Urakkahinta tulee kirjoittaa sopimuslomakkeeseen selkein kirjaimin sekä myös numeroin. Arvonlisävero tulee eritellä vielä erikseen sekä lopullinen hinta yhteensä. (YSE 1998, 10, 39§.)

Heti urakkahintakohdan perään käsitellään vielä urakkahinnan maksaminen, josta kertoo YSE 1998:n pykälä numero 40. Kyseisen pykälän mukaan maksut tulee suorittaa maksuerätaulukon mukaan, joka liitetään sopimukseen. Maksut maksetaan maksuerätaulukossa olevien eri valmiusasteiden ja niiden aikataulujen mukaan. Maksut maksetaan aina silloin, kun rakennuttajan nimeämä valvoja, eli pääurakoitsija B ilmoittaa kunkin maksuerän perusteena olevan työvaiheen valmistumisesta. Jos tulee tilanne, jolloin jokin työvaihe viivästyy urakoitsijasta

riippumattomasta syystä ja valmiusasteesta puuttuu enintään 10 %, on urakoitsijalla oikeus veloittaa maksu, josta vähennetään puuttuvan suorituksen arvo. Muutos- ja lisätöistä aiheutuvat maksut suoritetaan myös sopimusasiakirjoissa sovittulla tavalla. Mahdollisesta suuresta muutos- ja lisätyöstä on mahdollisuus sopia maksettavaksi korvaus useammassa erässä töiden edistymisen mukaan. (YSE 1998, 10, 40§.) Lisäksi pykälä numero 41 käsittelee lyhyesti viivästyskorkoa, ja siihen liittyvät ehdot voidaan ilmoittaa sopimuslomakkeeseen kohtaan urakkahinnan maksaminen. Sopimukseen tulee maininta viivästyskorosta. Ellei toisin ole sovittu, niin rakennuttaja maksaa urakoitsijalle korkolain mukaisen vuotuisen viivästyskoron mikäli hän ei maksa maksusuoritusta 14 vuorokauden kuluessa siitä, kun lasku on esitetty tilaajalle. (YSE 1998, 10, 41§).

Hintasidonnaisuuteen liittyvät asiat tulee kirjata lomakkeen kohtaan 15. Hintasidonnaisuus tässä kohtaa tarkoittaa sitä jos urakkahinta on sidottu johonkin voimassaolevaan indeksiin, esimerkiksi kuukausittain julkaistavaan rakennuskustannusindeksiin. Tässä esimerkissä hintasidonnaisuuksia ei kuitenkaan ole, joten vaihtoehtoinen merkintä lomakkeeseen on, että urakkahinta on kiinteä.

Kohta 16 on nimeltään suunnitelmien muuttamisen vaikutus urakkahintaan. Tästä kohdasta on tietoa YSE 1998:n pykälissä 44 ja 47. Ensimmäisessä noudatetaan pykälän 44 antamaa ohjetta muutostöiden yksikköhintaluettelosta, joka on yksi sopimuslomakkeen liitteenä olevista sopimusasiakirjoista. Jos urakkaa tarvitsee muuttaa, muutoksen hinnat katsotaan muutostöiden yksikköhintaluettelosta. Pykälä 47 kertoo toisena vaihtoehtona omakustannushintavaihtoehdosta, ja siihen sisältyy työnjohdon ja työntekijöiden palkat sosiaalikuluneen, matkakustannukset ja päivärahat, työkalukorvaukset, rakennustuotteiden sekä käyttötarvikkeiden hinnat, aliurakoitsijoille suoritettavat kustannukset, rakennusvälineiden kustannukset, muut välittömät kustannukset sekä työmaan erilaiset suojaus-, huolto- ja hoitokustannukset. (YSE 1998, 11-12, 47§). Lomakkeeseen tulee merkitä, kumpaa vaihtoehtoa käytetään.

Seuraavana on lomakkeen kohta 17, joka käsittelee omistusoikeutta. Tässä kohdassa keskeistä on juuri se, mitä on kulloinkin sovittu. Viite on kuitenkin pykäliin 51, 52 sekä 53. Sopimuslomakkeeseen tulee merkitä, mitä omistusoikeudesta on sovittu, eli ne rakennustarvikkeet ja rakennusosat, jotka siirtyvät Rakennuttaja

A:n omistukseen hänen suorittama urakkahinnan. Lisäksi pykälä 52 käsittelee kiinnittämisen vaikutusta, eli tässä kohdassa keskeistä on, mitkä rakennuskoh- teeseen kiinnitetyt rakennustuotteet ovat rakennuksen osana ja täten myös ra- kennuttajan omaisuutena. (YSE 1998, 12, 52§). Lisäksi pykälä 53 käsittelee vielä urakoitsijoiden velvollisuutta urakoinnista syntyneiden purku- ja ongelmajätteiden poivientiin. Siinä mainitaan myös, että rakennuttajalle kuuluu rakennustyössä käytettävät sellaiset ainesosat, jotka kuuluvat varastoitavaksi. Tästä ei tarvitse erikseen mainita sopimuslomakkeessa, sillä tarpeen niin vaatiessa tiedot löytyvät pykälästä 53 (YSE 1998, 12, 53§).

Lisä- ja muutostöiden tilaamista käsitellään sopimuslomakkeen kohdassa 18. Tässä keskeisenä tiedonlähteenä ovat pykälät 59, 46 ja 4. Mahdollisissa lisä- ja muutostöissä Pääurakoitsija B:n tulee kääntyä Rakennuttaja A:n puoleen, sillä tässä esimerkissä hän toimii vastaavana projektinjohtajana eikä hänellä ole muita edustajia tai valtuutettuja. YSE 1998:n mukaan tilaaja tai rakennuttaja on velvol- linen kirjallisesti ilmoittamaan toimivaltaiset edustajansa ja heidän valtuudet, eli jos edustajia on, tulee heidät merkitä kirjallisesti sopimuslomakkeen kohtaan 18. Rakennuttaja A:lla on kuitenkin mahdollisuus antaa Pääurakoitsija B:lle toimivalta pienissä ja kiireellisissä muutoksissa ilman kirjallista sopimusta.(YSE 1998, 13, 59§.)

Kohdat 19 ja 20 koskevat työmaan valvontaa sekä työnjohtoa. Näihin kohtiin on tärkeää ilmoittaa projektipäällikkö, työmaan valvoja, työnjohtaja sekä työpääl- likkö. Valvojana ei saa toimia saman alan urakoitsija tai tämän palveluksessa oleva ilman urakoitsijan suostumusta. (YSE 1998, 13, 60§.)

Lomakkeen kohtaan 21 tulee merkitä myös työsuojelusta vastaava henkilö. Tä- män henkilön nimeää työmaan johtovelvollisuuksista vastaava urakoitsija, eli tässä tapauksessa Pääurakoitsija B. Tarvittaessa tulee ilmoittaa työmaalla työs- kentelevien urakoitsijoiden henkilötunnukset ja nimet. Vastuuhenkilön tulee vas- tata turvallisuudesta työmaalla, yhteistoiminnasta ja tiedonkulusta, erilaisten toi- mintojen yhteensovittamisesta sekä yleisestä siisteydestä ja järjestyksestä työ- maalla niin, että tapaturmien riskit minimoidaan. (YSE 1998, 13, 57§.)

Kohta 22 käsittelee yhteisiä toimituksia eli työmaakokouksia. Niitä määrittelee pykälä 66. Sopimuskumppaneiden pitämistä kokouksista tulee pitää pöytäkirjaa, jonka Rakennuttaja A ja Pääurakoitsija B edustajina allekirjoittavat. Pöytäkirjaan merkityt ilmoitukset ja huomautukset luetaan virallista kirjallista ilmoitusta vastaaviksi. Tällaisia ilmoituksia ja huomautuksia voivat olla esimerkiksi urakoitsijan suorituksen myöhästyminen, selvitys viranomaisten tarkastuksista, rakennuslupien ja virallisten luovutusasiakirjojen toimittaminen rakennuttajalle sekä sopimuskumppaneiden muut toisilleen tarkoitetut vaatimukset ja vastineet. Jos urakoitsijat tekevät virheitä, on urakoitsijalla oikeus antaa oma lausuntonsa asiasta jonka jälkeen vasta asia kirjataan pöytäkirjaan. (YSE 1998, 14-15, 66§.)

Seuraavana lomakkeessa tullaan kohtaan 23, joka käsittelee muita sopimusasioita ja erityisiä määräyksiä. Tähän kohtaan voi laittaa tietoa esimerkiksi mahdollisista alistussopimuksista mutta tässä esimerkissä niitä ei ole, joten tähän kohtaan voidaan merkitä, että erityisiä määräyksiä ei ole.

Viimeinen kohta sopimuslomakkeessa on numero 24, jossa sovitaan riitaisuuksien ratkaisemisesta. Tähän kohtaan voi laittaa, että mahdolliset riitaisuudet pyritään selvittämään neuvottelun avulla sopimuskumppaneiden kesken. Jos näin ei kuitenkaan pystytä menettelemään, riitaisuudet hoidetaan käräjäoikeudessa paikkakuntaakohtaisesti. (YSE 1998, 92§.)

Lisäksi sopimuslomake viimeistellään sopimuskumppaneiden allekirjoituksilla. Pääurakointisopimusta tehtäessä täytettävät kohdat ovat paikka, Rakennuttaja A:n sekä Pääurakoitsija B:n allekirjoitukset ja lopuksi on mahdollisuus viimeistellä sopimus vielä todistajien allekirjoituksilla. Tämä ei kuitenkaan ole pakollista.

5 Teemahaastattelut

5.1 Urakoitsijan haastattelu

Tätä opinnäytetyötä varten suoritin kaksi teemahaastattelua. Ensimmäisenä haastateltavana on Lappeenrannan Reatek Oy:stä projektipäällikkö Toni Nikkinen. Reatek Oy:n projektipuoli toteuttaa laatoitustöitä monipuolisesti niin yksityisille asiakkaille kuin myös rakennusliikkeille.

1. Minkälaisia sopimuksia teidän yrityksessä solmitaan?

Pääasiassa urakkasopimuksia pääurakoitsijoiden sekä omien aliurakoitsijoiden kanssa. Lisäksi huolintasopimuksia, jotka koskevat Italialaisten laattojen maahantuontia, sekä tietysti yleisiä yritystoimintaan liittyviä sopimuksia kuten esimerkiksi työsopimukset, koneiden ja kiinteistön vuokrasopimukset, sähkönsopimukset, vesisopimukset sekä esimerkiksi jätesopimukset.

2. Mitä sopimusehtoja sovellatte?

Tämä on projektikohtaista, mutta olemme solmineet sopimuksia, joissa sovelletaan esimerkiksi rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998. Pienemmissä projekteissa on mahdollista sopia asioista myös pelkästään suullisesti, mutta isommista projekteissa tehdään aina viralliset sopimukset. Urakkaneuvottelupöytäkirja allekirjoitettuna on hyvä pohja sopimukseen. Tämä tehdään usein valmiiksi ennen virallisen sopimuksen allekirjoittamista.

3. Ketä sopimuksentekohetkellä on läsnä?

Sopimuksia solmittaessa läsnä meidän yrityksen puolelta ovat projektipäällikkö ja toimitusjohtaja. Toimitusjohtaja allekirjoittaa sopimukset. Vastapuolen kokoonpano vaihtelee, sillä projektia johtavan organisaation koko sekä projektin luonne vaikuttaa sopimuksenteko hetkellä olevien henkilöiden määrään. Paikalla voi olla esimerkiksi työpäällikkö, työmaan vastaava työnjohtaja tai rakennuttajan edustaja.

4. Kuinka sivu-urakointi ja aliurakointisopimukset eroavat toisistaan?

Solmimme yleensä aina aliurakkasopimuksia, sivu-urakoita ei juurikaan ole. Sopimukset isoissa projekteissa solmitaan lähestulkoon aina pääurakoitsijan kanssa, ei rakennuttajan. Tarjouspyynnöt tulevat myös aina pääurakoitsijan eli rakennusliikkeen kautta. Pienissä projekteissa kuten esimerkiksi kylpyhuoneen laatoituksissa sopimukset solmitaan tietysti aina tilaajan tai rakennuttajan

kanssa. Aliurakointisopimuksissa keskeistä on että työnjako on selvitetty selkeästi sopimukseen.

5. Millaisia sopimusten muotovaatimukset ovat ja vaihtelevatko ne?

Hyvin paljon näkee vapaamuotoisia sopimuksia. YSE- ehtoja sovellettaessa sopimukset solmitaan usein RT-lomakkeelle, mutta muuten ei ole mitään tietynlaisia muotovaatimuksia. Tärkeää on että keskeiset asiat tulee mainituksi sopimuksissa kuten esimerkiksi maksuehdot, maksutavat, työnkulun aikataulu, sovitut työtehtävät, urakka-asiakirjat ja viivästyssakko sekä työturvallisuus.

6. Kuinka lisä - ja muutostyöt hoidetaan sopimustasolla käytännössä?

Näistä asioista voidaan sopia vastapuolen kanssa esimerkiksi sähköpostitse, varsinkin jos kysymys on vain pienistä muutoksista. Tarvittaessa pienemmät muutokset tai lisäykset voidaan sopia myös suullisesti. Isommista muutoksista voidaan tehdä aivan uusi sopimus. Tärkeää isojen projektien muutostöissä on että saadaan kirjallinen dokumentti siitä, millaisista muutoksista on kyse ja mitä on sovittu tehtäväksi. Keskeistä on se että ikinä ei saa olettaa mitään, vaan aina on tärkeää että sovitut asiat voidaan tarvittaessa näyttää toteen kirjallisen sopimuksen avulla. Aliurakkasopimuksissa on myös usein kohta jos on maininta henkilöstä joka on oikeutettu sopimaan lisä- ja muutostöistä, meillä se henkilö on usein toimitusjohtaja.

7. Millainen vastuu teillä aliurakoitsijana on projektien aikana?

Työmaalla jossa on monia urakoitsijoita, pääurakoitsijalla on silloin päävastuu. Meille kuuluu vastuu omasta työturvallisuudesta sekä siitä että työnjälki on hyvää ja noudatetaan hyvää rakennustapaa. Urakkasopimuksessa sovittua aikataulua tulee noudattaa ja useissa projekteissa se on todella tarkka. Lisäksi noudatamme työehtosopimuksen mukaisia velvoitteita kuten työaikoja.

8. Onko sopimusten sisällöstä tullut ongelmia tai ristiriitoja?

Kyllä on aina välillä. Se on melko normaalia, että esimerkiksi sovittu työmäärä onkin isompi kuin mitä sopimuksessa lukee. Ristiriitoja voi syntyä tilanteissa

joissa on epäselvyyttä siitä, mikä työ kuuluu urakkaan ja mikä on lisätyötä. Esimerkiksi jos pohjatyöt muiden urakoitsijoiden toimesta viivästyy, siitä aiheutuu meille lisätyötä ja näin ollen tehdään enemmän kuin on varsinaisesti sovittu. Lisätyöt laskutetaan sitten erikseen tuntityönä. Vaikka lisätöitä tehdään, aikataulu urakoissa on aina tiukka ja siitä ei voida poiketa. Jos työt viivästyvät siitä voi aiheutua sakkoa. Sopimuksissa on usein kohta jossa kerrotaan kuinka riitaisuuksien ratkaisemisessa menetellään.

9. Minkälaiset ovat teidän virhevastuut ja takuut?

Virhevastuu ja takuu työlle, esimerkiksi kylpyhuoneen laatoitukselle, on 2 vuotta ja julkisivutöille 10 vuotta. Takuuajat työlle ilmoitetaan sopimuksessa.

10. Kuinka sopimuksessa sovittujen töiden suoritusta ja edistymistä valvotaan?

Urakoitsijoiden palavereissa käydään läpi mahdollisia työn aikana ilmenneitä virheitä tai muutettavia asioita projektin aikana. Toisilla työmailla näitä palavereita on viikoittain ja joissain esimerkiksi kerran kuussa, tämä vaihtelee. Palavereihin osallistuu aina työmaan vastaava henkilö pääurakoitsijan puolelta sekä työnvalvoja. Palavereissa käsitellään yleiset asiat sekä kunkin urakoitsijan kanssa yhdessä heidän työhönsä liittyvät asiat, kuten työn sujuminen ja mahdolliset muutokset. Joissain sopimuksissa voi olla merkintä jossa velvoitetaan käymään näissä palavereissa.

11. Kuinka huolehditte työturvallisuudesta ja kuinka se näkyy sopimuksessa?

Urakkasopimukseen määritellään aina meidän yrityksen puolelta työturvallisuusvastaava johon voidaan olla yhteydessä jos työturvallisuudessa on puutteita. Esimerkiksi työvarusteet ja työvaatteet tulee olla kunnossa. On selkeästi havaittavissa että työturvallisuuteen kiinnitetään myös sopimuksissa huomattavasti enemmän huomiota kuin ennen. Työturvallisuusasiat ovat kiristyneet viimeisen viiden vuoden aikana.

5.2 Rakennuttajan haastattelu

Toisena haastateltavana on Rakennus Nikkinen Oy:n toimitusjohtaja Klaus Nikkinen. Rakennus Nikkinen Oy rakentaa pientaloja Lappeenrannassa.

1. Millaisia sopimuksia teidän yrityksessä solmitaan?

Suunnittelusopimuksia, aliurakointisopimuksia, työsopimuksia sekä toimeksiantosopimuksia kiinteistönvälitysliikkeiden kanssa. Lisäksi esimerkiksi energialaitoksen kanssa vesi- ja sähköliittymäsopimuksia.

2. Mitä sopimusehtoja sovellatte?

Rakennusalan työehtosopimusehtoja, rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998, sekä tilannekohtaisesti itse laadittuja sopimusehtoja. Pakottavat lait ovat aina tietysti pohjana sopimusten ehdoille.

3. Mihin asioihin kiinnität eniten huomiota urakkasopimuksia laatiessa?

Lähtötietojen tulee olla kunnossa. Sopimuksessa tulee olla tarkasti mainittu urakan sisältö. Lisäksi sopimuksen tulee vastata tarjousta. On myös tärkeää että kaikista sovituista asioista tehdään kirjalliset sopimukset. Lisäksi on hyvä sopia asioista jotka jäävät sopimuksen ulkopuolelle.

4. Minkälaiset ovat teidän virhevastuut ja takuut?

Rakentajan vastuu maakaaren ja kuluttajansuojalain mukaan. Virhevastuut ja takuut arvioidaan aina tietysti tapauskohtaisesti, mutta voidaan puhua virheestä riippuen 5-10 vuodesta.

5. Kuinka suunnittelusopimukset solmitaan?

Sopimukset solmitaan suunnittelijoiden antamien tarjousten pohjalta. Sopimus-pohjat vaihtelevat mutta sopimukset tehdään silti aina kirjallisesti.

6. Kuinka valmistaudut sopimusneuvotteluihin?

Lähtökohtana on että tiedetään mitä sopimuksella halutaan saavuttaa. Lisäksi pakottavat lait tulee huomioida niin, ettei niiden säännöksiä voida ohittaa. Lisäksi jos kyseessä on uusi sopimuskumppani, niin yritykseen tulee tutustua etukäteen.

7. Mitä toimeksiantosopimukseen kiinteistövälittäjän kanssa kuuluu?

Toimeksiantosopimuksia solmitaan silloin kun kiinteistön kauppa on ajankohtainen. Projektin valmistuttua otan yhteyttä kiinteistönvälitykseen, ja laadimme toimeksiantosopimuksen. Sopimus solmitaan kirjallisesti, ja kiinteistönvälitys laatii sen. Minun tehtävänä on tarkistaa ja allekirjoittaa sopimus. Sopimus sisältää esimerkiksi keskeisiä asioita kuten toimeksiantajan ja välitysliikkeen tiedot, toimeksiannon yleiset ehdot, myyntihinnan ja myyntinäkökohdat, toimeksiannon voimassaoloajan, hintatiedot ja allekirjoitukset.

8. Mitä tulee ottaa huomioon solmittaessa työsopimuksia?

Työsopimuksen tulee olla rakennusalan työehtosopimusten mukainen, mutta sopimus pohja voi tuki vaihdella. Työehtosopimus määrittelee keskeiset ehdot. Keskeisiä ehtoja on esimerkiksi työsuhteen kesto, palkkaus, irtisanomisajat, vuosilomat ja mahdolliset koeajat.

6 Yhteenveto ja pohdinta

Opinnäytetyöni tarkoituksena oli selvittää, millaisia sopimuksia pientalonrakennusprojektin aikana tehdään, millaisia rakennusalan sopimussäädökset ovat ja ketkä ovat sopimuskumppaneita keskenään. Lisäksi selvitin, minkälaisia vastuita sopimusosapuolet joutuvat työstään kantamaan. Teemahaastatteluilla pyrittiin tuomaan työhön syvyyttä ja selvittämään, kuinka teoria ja käytäntö kohtaavat. Opinnäytetyö toteutettiin kvalitatiivisena tutkimuksena.

Mielestäni työ vastasi asetettuihin tutkimuskysymyksiin. Sopimusoikeus on laaja käsite ja omassa työssäni sain huomata, kuinka se käyttäytyy rakennusalalla, kun asiaa käsitellään pientalorakennusprojektin sopimussuhteiden kautta. Teoriaosassa käsitelin sopimusten syntyä ja yhdistelin sopimusoikeuden yleisiä periaatteita sekä rakennusalan sopimusoikeutta. Lisäksi kerroin myös tärkeästä asiasta eli sopimusten riskeistä ja niiden hallinnasta.

Yleisesti voisin sanoa, että erilaisia sopimuksia on niin paljon kuin niiden tekijöitäkin. Pientaloprojektin aikana oikeustoimilaki antaa kehukset sopimustoimille, mutta keskeistä on sopimusvapaus ja sen tuomat laajat toimintamahdollisuudet

esimerkiksi sopimusten sisällöstä. Pientalorakennusprojektin aikana syntyy projektin laajuudesta riippuen monia erilaisia sopimuksia, joista keskeisimpiä ovat erilaiset urakkasopimukset kuten ali- ja sivu-urakkasopimukset. Muista sopimuksista merkittävimpiä ovat myös erilaiset suunnittelusopimukset. Tutkiessani rakennusalan sopimuksia ja etenkin erilaisia urakkasopimuksia huomasin, että ajatus vain yhden esimerkin sisällyttämisestä työhön tuntui hetki hetkeltä varmemmalta ratkaisulta. Esimerkiksi urakkasopimuksia on monia erilaisia, ja niiden kaikkien sisällyttäminen tähän opinnäytetyöhön olisi osoittautunut turhan haasteelliseksi, jopa mahdottomaksi. Näin ollen Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin YSE 1998 perustuvan urakkasopimuslomakkeen läpikäynti tilaustyömallin sopimussuhteiden pohjalta tuntui luontevalta. Lisäksi sopimusoikeudellisen maailman laajuus ja monimuotoisuus tuntuu vaikuttavan YSE 1998:n suosioon, sillä se tiivistää yhteen kaikki keskeisesti rakennusurakassa tarvittavat sopimusehdot.

Sopimuskumppanit ja niiden määrä vaihtelee projektikohtaisesti. Peruslähtökohta on se, että sopimusosapuolia ovat rakennuttaja tai tilaaja, pääurakoitsija sekä ali- ja sivu-urakoitsijat. Lisäksi rakennuttaja tai tilaaja on usein sopimussuhteessa vielä suunnittelijoiden kanssa. Urakkamuodon valinta vaikuttaa keskeisesti siihen, ketkä solmivat sopimukset keskenään. Oman työni esimerkkinä oli klassinen kokonaisurakka, jossa rakennuttaja oli sopimussuhteessa pääurakoitsijan ja sivu-urakoitsijan kanssa, ja aliorakoitsijat olivat sopimussuhteessa pääurakoitsijan kanssa.

Sopimusvapaus vaikuttaa keskeisesti siihen, että sopimukset voivat muotovaatimuksiltaan poiketa huomattavasti toisistaan. Taustalla olevat pakottavat lait toki asettavat kehykset ja pohjan sopimusten solmimiselle, mutta muutoin sopimuskumppaneilla on täysi vapaus päättää sopimuksen sisällöstä ja ehdoista. Uskon, että sopimusvapaudella on myös merkittävä vaikutus erilaisten riitatilanteiden syntyyn, sillä vapauden vallitessa sopijapuolet voivat unohtaa sopia merkittävisiäkin asioista, jotka voivat tilanteen tullen edesauttaa konfliktitilanteiden syntyä.

Empiriaosa, johon kuului tilaustyömallin sopimussuhteiden lisäksi teemahaastattelut, sai minut ymmärtämään, että sopimus voi olla muutakin kuin yksi A4 allekirjoituksineen. Laajimmillaan sopimukseen voi sisältyä monia erilaisia asiakirjoja, jotka ikään kuin nidotaan yhteen sopimuslomakkeen kautta. Toisaalta taas

joissain tilanteissa asioiden sopiminen suullisesti on myös mahdollista ja sallittavaa. Kaikki on tilannekohtaista ja jokaista sopimustilannetta katsotaan aina kuin putsattua pöytää. Aliurakoitsijan haastattelussa selkiytyi, että mitä suuremmasta organisaatiosta sopimusta solmiva vastapuoli on, sitä tarkemmilla ehdoilla sopimukset solmitaan. Rakennuttajan haastattelu vahvisti myös sen, että kirjallinen sopimus rakennusosalalla on melko ehdoton edellytys ja helppo tapa riskien minimoimiseksi. Empiriaosa kokonaisuudessaan selvensi myös vastuunjakautumisen sekä takuut.

Lopuksi voin todeta, että mielestäni opinnäytetyö onnistui hyvin ottaen huomioon asettamani tavoitteet. Tavoitteenani oli saada käsitystä pientalorakentamisesta ja yleensäkin rakennusprojekteihin liittyvistä sopimussuhteista. Työn ei ollut tarkoitus olla tietenkään tekninen vaan pääpaino tuli säilyttää sopimusoikeudessa vaikka rakennusalan yhteydessä sitä käsiteltiin. Onnistuin selkeyttämään omaa ajatusmaailmaa ja ymmärtämään enemmän sitä, kuinka laaja rakennusalan sopimusoikeus on. Toki oma työni on vain pintaraapaisu siitä, mutta resurssit huomioon ottaen enempään paneutumiseen ei tällä kertaa ollut tarvetta. Aion jatkossa tutustua aiheeseen vielä lisää, ja jatkotutkimusaiheeksi mielestäni voisi sopia hyvin juuri riita- ja ongelmatilanteiden käsittely. Se on kuitenkin jatkuvasti ajankohtainen aihe. Lisäksi olisi mielenkiintoista saada esimerkiksi uusia ehdotuksia siihen, kuinka sopimusriskien hallintaa ja riitatilanteiden välttämistä tulisi tehdä.

Kuvat

1. Sopimussuhteiden tilaustyömalli, sivu 18.

Lähteet

Lainsäädäntö

Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132
Oikeustoimilaki 13.6.1929/228

Muut lähteet

Haapio, H. & Sipilä, R., 2013. Sopimusten ja häiriötilanteiden hallinta rakennusprojekteissa. Helsinki: Tietosanoma Oy.

Hemmo, M., 2005. Sopimusoikeus 3. Helsinki: Talentum Media Oy.

Hirsjärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. 15. uudistettu painos. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Junnonen, J-M., 2009. Sopimusten hallinta. Helsinki: Suomen rakennusmedia Oy.

Kankainen, J. & Junnonen, J-M., 2014. Urakoitsijan sopimusasiat. Helsinki: Suomen rakennusmedia Oy.

Liuksiala, A. & Stoor, P., 2014. Rakennussopimukset. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Pientaloteollisuus PTT.
http://www.pientaloteollisuus.fi/fin/tietoa_pientaloista/.
Luettu 12.10.2015

Pientalorakentamisen opas. Lappeenrannan kaupunki.
<http://www.lappeenranta.fi/loader.aspx?id=c1a3ef09-21a5-4f09-817b-35345884bb8a>.
Luettu 19.10.2015

PK-RH. PK-yritysten riskien hallinta.
<http://virtual.vtt.fi/virtual/pkrh/riskilajit/liikeriskit/miten-sopimusriskeja-hallitaan.html>.
Luettu 1.12.2015

Rakennusalan yleiset sopimusehdot YSE 1998.
[file:///C:/Users/Elina/Downloads/Rakennusurakan%20yleiset%20sopimusehdot%20YSE%201998%20\(20151118142657\).pdf](file:///C:/Users/Elina/Downloads/Rakennusurakan%20yleiset%20sopimusehdot%20YSE%201998%20(20151118142657).pdf)
Luettu 23.11.2015

Rakennusteollisuus 2014. YSE 1998 Käyttö ja tulkinta.

http://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/koulutus--ja-esitysaineistot/2014-09-30_karri-kivioja-yse1998-kaytto-ja-tulkinta.pdf.

Luettu 3.11.2015

Saarnilehto, A., 2009. Sopimusoikeuden perusteet. Helsinki: Talentum media Oy.

Saine, M. & Maso, T., 2011. Pienurakoitsijan opas. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Suomi rakentaa.

<http://www.suomirakentaa.fi/talopaketit>.

Luettu 12.10.2015

YSE 1998, RT 80260.

[file:///C:/Users/Elina/Downloads/Urakkasopimus%20\(20151117112513\).pdf](file:///C:/Users/Elina/Downloads/Urakkasopimus%20(20151117112513).pdf)

Luettu 23.11.2015

Verkkouutiset.

http://www.verkkouutiset.fi/talous/pientalorakentaminen_ptt-35420.

Luettu 12.10.2015

