

Jani Saari

Reklamaatiomallit ja niiden rakenne

Metropolia Ammattikorkeakoulu

Rakennusalatyönjohto (AMK)

Rakennusmestari

Mestarityö

22.11.2018

Tekijä Otsikko	Jani Saari Reklamaatiomallit ja niiden rakenne
Sivumäärä Aika	28 sivua + 9 liitettä 22.11.2018
Tutkinto	Rakennusalan työnjohto (AMK)
Tutkinto-ohjelma	Rakennusmestari
Ammatillinen pääaine	Talonrakennus
Ohjaajat	Henri Hynynen, Työpäällikkö Peab Oy Anne Pietilä, ohjaaja Metropolia
<p>Rakennusurakoihin liittyvien erimielisyyksien ja häiriötilanteiden määrä on kasvanut viime vuosina huomattavasti ja ne vaikuttavat myös hankkeiden etenemiseen ja mahdollisesti kohteen valmistumiseen. Häiriötilanteiden välttäminen tai vähintäänkin vähentäminen on rakennusurakan osapuolien edun mukaista, minkä vuoksi reklamaatioprosessin hallinta on tärkeässä asemassa asian suhteen.</p> <p>Opinnäytetyön tarkoituksena oli helpottaa työmaan toimihenkilöiden häiriötilanteiden hallintaa tekemällä valmiita reklamaatio mallipohjia heidän käyttöönsä. Työ on tehty lähinnä pääurakoitsijan näkökulmasta urakka-aikana.</p> <p>Työssä on käytetty alan ammattikirjallisuutta ja opintomateriaaleja ja teoriaosuus perustuu suurelta osin rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin. Teoriaosuudessa on käsitelty yleisesti rakennusurakkaa, rakennusurakan osapuolia ja heidän velvollisuuksia. Teoriaosuuden perusasiat liittyvät vahvasti asioihin, joista urakan aikana mahdollisesti reklamoidaan. Teoriaosuuden lopussa avataan enemmän reklamointia, reklamointiprosessia ja mitä reklamaatioiden tulisi sisältää.</p> <p>Opinnäytetyön lopputuloksena laadittiin reklamaatiomallipohjia, jotka tulevat yrityksen palvelimelle toimihenkilöiden käyttöön.</p>	
Avainsanat	reklamointi, rakennushanke, velvoitteet, häiriötilanne

Author Title Number of Pages Date	Jani Saari the Reclamation template and Structure 28 pages + 9 appendices 22 November 2018
Degree	Bachelor of Construction Site Management
Degree Programme	Construction Site Management
Professional Major	House Building Site Management
Instructors	Henri Hynynen, Project Manager, Peab Oy Anne Pietilä, Instructor Metropolia
<p>The number of disagreements and disturbances related to construction works has increased considerably in recent years and affect the progress of projects and possibly the completion of the project. Avoiding or at least reducing disturbances is in the interest of the parties to the construction works. This is why the management of the complaint process plays an important role in this regard.</p> <p>The purpose of the thesis was to facilitate the management of disruptions in the building site staff by making ready-made complaint templates for their use. The work is done mainly from the point of view of the main contractor during the contract period.</p> <p>Professional literature and study materials have been used in the thesis. The theoretical part has dealt with the construction project, contractors and their responsibilities in general. The basics of the theoretical part are strongly related to issues that may be complaint during the course of the assignment. At the end of the theoretical part the attention is being paid on what reclamations should be included and generally in reclamation.</p> <p>As a result of the thesis work, a complaint template was created that came to the company's server for staff members.</p>	
Keywords	Reclamation, construction project, obligation, distraction

Sisällys

Lyhenteet

1	Johdanto	1
1.1	Työn tavoite ja rajaus	1
1.2	Tutkimusongelma	2
1.3	Tutkimusmenetelmät	2
2	Rakennusurakka	3
2.1	Rakennusurakkasopimus	3
2.2	Osapuolet	4
2.2.1	Rakennuttaja	5
2.2.2	Suunnittelu	6
2.2.3	Rakentaminen	7
2.2.4	Rakennustyön valvonta	8
2.2.5	Viranomaiset	9
2.3	Urakkamuodot	9
3	Osapuolten vastuut, velvollisuudet ja oikeudet	11
3.1	Tilaaajan velvollisuudet	11
3.1.1	Tilaaajan maksuvelvollisuus	11
3.1.2	Tiedonantovelvollisuus	13
3.1.3	Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuus	13
3.2	Urakoitsijan velvollisuudet	15
3.2.1	Sivuvelvollisuus	15
3.2.2	Työmaan johtovelvollisuus	16
3.2.3	Selonottovelvollisuus	17
4	Rakennusurakkaan liittyvät häiriötilanteet	18
5	Reklamaatio	20
5.1	Yleisimmät reklamointiaiheet	20
5.2	Reklamaatiovelvollisuus	20
5.2.1	Reklamaation teko ja käsittely	21
6	Reklamaatioprosessin parantaminen	23
7	Reklamaatioiden laadintaohje ja rakenne	24

Liitteet

Liite 1. Kokouskutsu aliurakan viivästymisen johdosta

Liite 2. Reklamaatio mallipohja – aliurakan viivästyminen

Liite 3. Reklamaatio mallipohja – aliurakan purkamisuhka

Liite 4. Reklamaatio mallipohja – aliurakan purkamisuhka 2

Liite 5. Reklamaatio mallipohja – korvausvaatimus tilaajalle

Liite 6. Reklamaatio mallipohja – pöytäkirjan oikaisuvaatimus

Liite 7. Reklamaatio mallipohja – suunnitelmien viivästyminen

Liite 8. Reklamaatio mallipohja – suunnitelmien myöhästyminen

Liite 9. Reklamaatio mallipohja – urakkasopimuksen purkaminen konkurssin johdosta

Lyhenteet

KVR-urakka

Kokonaisvastuu-urakka

MRL

Maankäyttö- ja rakennuslaki

YSE

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot

1 Johdanto

Rakennusurakan osapuolilla on vastuita ja velvollisuuksia liittyen rakennusurakkaan. Osapuolilla on velvollisuus saattaa oma työ sopimuksen mukaiseen lopputulokseen. Rakentamisen vaatimukset ovat tiukentuneet, rakentamisen osapuolet lisääntyneet ja rakentaminen on monimuotoistunut. Näiden olosuhteiden sisällä rakennushanke saada valmiiksi aikataulussa turvallisesti ja taloudellisesti. Nämä tekijät aiheuttavat vääjäämättä erilaisia erimielisyystilanteita rakennusurakan eri osapuolien kesken urakkasuorituksesta tai sen kulusta.

Rakennusurakoihin liittyvien erimielisyyksien määrä on kasvanut viime vuosina huomattavasti ja samalla erimielisyyksien rahallinen arvo on kasvanut. Häiriötilanteiden välttäminen tai vähintäänkin vähentäminen on rakennusurakan osapuolien edun mukaista.

Reklamointi tarkoittaa kannanottoa tiettyyn asiaan ja sen avulla turvataan omia, mutta myös vastapuolen etuja kehittämällä reklamaation saajaa ryhtymään tarvittaviin toimenpiteisiin häiriötilanteen välttämiseksi. Reklamoinnin avulla voidaan saada uusi tilaisuus hoitaa tilanne kuntoon ja mahdollisesti estää saman virheen tapahtuminen tulevaisuudessa.

1.1 Työn tavoite ja rajaus

Tässä opinnäytetyössä keskitytään käsittelemään rakennusurakan häiriötilanteiden selvittämistä reklamoinnin avulla. Tavoitteena on laatia reklamaatio mallipohjia yleisimmistä reklamointitilanteista. Mallipohjat tallennetaan työn lopuksi Peab Oy:n IT-järjestelmään, jolloin ne ovat helposti työmaan toimihenkilöiden käytettävissä.

Opinnäytetyö toteutetaan pääurakoitsijan näkökulmasta urakka-aikana. Opinnäytetyössä keskitytään pääurakoitsijan yleisimpiin reklamointiaiheisiin aliorakoitsijoille ja tilaajalle.

1.2 Tutkimusongelma

Peab Oy:ssä on todettu, että reklamoinnit saattavat jäädä usein taka-alalle työmaan toimihenkilöiden kiireen takia. Peab Oy:n IT-järjestelmästä ei löytynyt ajantasaisia reklamaatiomallipohjia, jotka helpottaisivat ja alentaisivat toimihenkilöiden kynnystä lähettää reklamaatioita.

1.3 Tutkimusmenetelmät

Opinnäytetyön teoriaosuus koostuu alan ammattikirjallisuudesta, opintomateriaaleista ja internetin artikkeleista. Teoriaosuus perustuu suurelta osin rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin. Teoriaosuudessa on käsitelty yleisesti rakennusurakkaa, rakennusurakan osapuolia ja heidän velvollisuuksia. Teoriaosuuden perusasiat liittyvät vahvasti asioihin, joista urakan aikana mahdollisesti reklamoidaan. Teoriaosuuden lopussa avataan enemmän reklamointia ja reklamointiprosessia. Opinnäytetyön lopussa on liitteenä reklamaatio mallipohjat, jotka tulevat Peab Oy:n käyttöön.

Reklamaatiomallipohjat käydään läpi yhdessä Peabin lakimiehen kanssa, jotta rakenne ja sisältö ovat asialliset.

2 Rakennusurakka

Rakennusurakka on sopimus, jossa urakoitsija sitoutuu sovittua korvausta vastaan tekemään tilaajalle määrätyn rakentamista koskevan työsuorituksen sopimuksessa mainituin ehdoin. Työurakka voi koskea uuden rakennuksen tai rakenteen rakentamista tai vanhan korjaamista. (Liuksiala ja Stoor, 17.)

2.1 Rakennusurakkasopimus

Rakennusurakkasopimukseen vaikuttavat rakennushankkeen määräaikaisuus, vaadittavien työsuoritusten moninaisuus, osapuolten lukumäärä ja työsuorituksen alttius häiriötekijöille.

Laki varallisuus oikeudellista oikeustoimista (228/1929) säätelee rakennusurakkasopimuksen solmimista. Rakennusurakkasopimukset syntyvät yleensä tarjouksesta ja siihen annetusta myönteisestä vastauksesta. Tarjouksen sekä vastauksen tulee olla sisällöltään täsmällinen. Rakennusurakkasopimusta ja sen sisältöä ohjaa sopimusvapauden periaate. Sopimusvapauden periaate sisältää oikeuden valita kenen kanssa sopimuksen tekee, minkä sisältöisen sopimuksen tekee, missä muodossa sopimuksen tekee ja vapauden purkaa tehty sopimus keskinäisessä yhteisymmärryksessä. Oikeustoimilaki rajoittaa sopimusvapautta tietyssä määrin antamalla oikeuslaitokselle mahdollisuuden kohtuullistaa kohtuuttomat sopimusehdot. Lisäksi seuraavat lait ja periaatteet vaikuttavat välillisesti rakennusurakkasopimuksen sisältöön:

- asuntokauppalaki (843/1994)
- kuluttajansuojalaki (38/1978)
- Tuotevastuulaki (694/1990)
- Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet (RT 16-10182).

Sopimuksen sitovuus on keskeinen periaate sopimusvapauden rinnalla. Sopimukset sitovat sopimuksen osapuolia sopimuksen sisällön ja niihin sovellettavan lain osoitta-

malla tavalla. Sopimus on tärkeää tehdä huolellisesti, sillä osapuolten oikeussuhdetta tarkasteltaessa ensisijainen ratkaisu löytyy sopimustekstistä eikä lainsäädännöstä. (Kankainen & Junnonen, 5.)

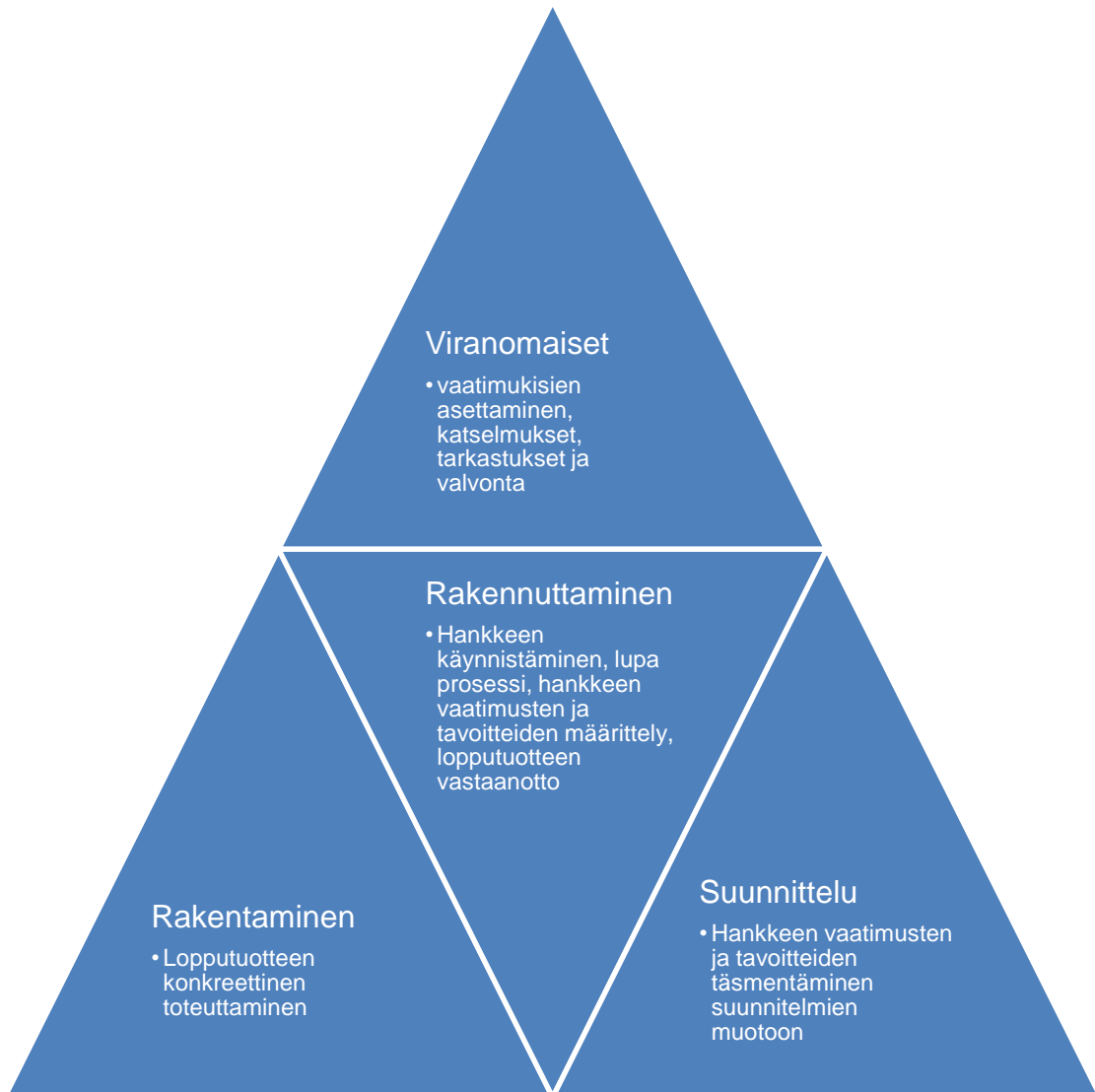
Rakennusurakkasopimukset perustavat usein aiempaan tietotaitoon ja periaatteessa tilaaja määrittää tarjouspyynnössään osapuolten vastuut ja riskit. Urakoitsijan näkökulmasta on tärkeää arvioida riskien ja vastuiden vaikutukset urakkahintaan. Tämä edellyttää, että tarjouspyyntöasiakirjoista on selkeästi nähtävissä vastuut ja riskit.

Rakennusalan osapuolet ovat laatineet rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998:n, joka ottaa huomioon sopijapuolten oikeudet, vastuut ja velvollisuudet. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot on tehty helpottamaan sopimista ja rakentamisaikaista työskentelyä. YSE 1998 on tehty elinkeinoharjoittajien välisiin urakkasopimuksiin ja ehdot on tarkoitettu sovellettavaksi koko urakkaketjussa. YSE-ehtoja täydennetään sivu-urakan alistamissopimuksella (RT 80271), mikäli rakennuttajan tekemät sivu-urakat alistetaan pääurakoitsijalle.

Rakennusurakkasopimuksessa tulee olla erillinen maininta, jotta rakennusurakan yleiset sopimusehdot tulevat sopimuksen osaksi. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen käyttö sopimuksessa on suositeltavaa, sillä ehdot ovat lähtökohtaisesti tasapuolisia ja rakennusalan oikeuskäytäntö perustuu laajasti näihin ehtoihin. (Kankainen & Junnonen, 5.)

2.2 Osapuolet

Rakennushankkeen eri tehtävä kokonaisuudet voidaan jakaa karkeasti rakennuttamiseen, suunnitteluun, rakentamiseen sekä viranomaisiin (kuva 1). Rakennushankkeen osapuolia ovat mm. tilaaja, käyttäjä, omistaja, rakennuttaja, suunnittelijat, rakentaja (urakoitsija), aliurakoitsija, sivu-urakoitsija, viranomaiset, materiaalityöntekijät.



Kuva 1. Rakennushankkeen tehtävä kokonaisuudet

Tässä opinnäytetyössä käytetään rakennushankkeeseen ryhtyvistä, rakennuttajasta ja tilaajasta käytetään samaa termiä rakennuttaja, sillä useimmissa tapauksissa näistä tehtävänimikkeistä tarkoitetaan samaa tahoja. (RT 10-11222.)

2.2.1 Rakennuttaja

Rakennuttajalla tarkoitetaan luonnollista tai juridista henkilöä, jolle rakennustyö tehdään ja joka vastaanottaa valmiin työtuloksen. Rakennuttaja toimii myös rakennusurakan yleisten sopimusehtojen tarkoittamana tilaajana. Tilaajalla tarkoitetaan urakoitsijan sopimuskumppania, joka on tilannut kyseisen urakkasuorituksen. Samassa kohteessa tilaajana voi toimia rakennuttaja ja omalta osaltaan urakoitsija. (RT 10-11222.)

Rakennuttajan velvollisuudet on asetettu maankäyttö- ja rakennuslaissa (1999/132) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (1999/895). Rakennuttajan on huolehdittava mm. seuraavista velvollisuuksista:

- Rakennus suunnitellaan ja rakennetaan rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä myönnetyn luvan mukaisesti. (MRL 119 §)
- Rakennushankkeessa on kelpoisuusvaatimukset täyttävät suunnittelijat ja työnjohtajat ja että muillakin rakennushankkeessa toimivilla on heidän tehtäviensä vaatimus huomioon otettuna riittävä asiantuntemus ja ammattitaito. (MRL 119 §)
- Rakennuslupahakemuksen vireilletulosta on ilmoitettava naapurille, jollei ilmoittaminen hankkeen vähäisyys tai sijainti taikka kaavan sisältö huomioon ottaen ole naapurin edun kannalta ilmeisen tarpeetonta. (MRL 133§)
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että aloituskokous pidetään ennen rakennustyön aloittamista. (MRL 121§.)

Näiden velvollisuuksien lisäksi rakennusluvassa ja rakennustyön aloituskokouksessa voidaan täsmentää velvoitteita, joita rakennuttajalta edellytetään. Rakennuttajalta voidaan edellyttää selvitystä, jolla rakentamisen laadunvarmistus hoidetaan. Rakennuttaja voi käyttää rakennuskonsultteja apuna rakennushankkeen toteuttamiseksi. Rakennuskonsultti on asiantuntija, joka hoitaa rakennuttajan kanssa tekemän konsulttisopimuksen määrittelemiä tehtäviä. Rakennuttajakonsultilla ei ole oikeutta tehdä hanketta koskevia päätöksiä ilman erillistä valtuutusta. Rakennuttajakonsultti ei voi myöskään kohdistaa urakoitsijoihin tai suunnittelijoihin sopimussuhteeseen perustuvia vaatimuksia, sillä hän ei ole sopimussuhteessa heihin. (Liuksiala & Stoor, 17.)

2.2.2 Suunnittelu

Rakennushankkeen suunnittelusta vastaa yleensä suunnitteluryhmä, joka koostuu eri alojen suunnittelijoista. Rakennushankkeen ominaispiirteet vaikuttavat paljolti siihen, miten suunnittelutehtävät painottuvat hankkeessa. Suunnittelutehtävät on jaettu maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL 120d §) eri vaatimusluokkiin, joita ovat:

- poikkeuksellisen vaativa suunnittelutehtävä
- vaativa suunnittelutehtävä
- tavanomainen suunnittelutehtävä
- vähäinen suunnittelutehtävä.

Rakennushankkeesta riippuen hankkeessa voi olla eri vaativuusluokkiin kuuluvia suunnittelutehtäviä. Suunnittelijoiden kelpoisuuden arvioiminen kuuluu rakennusvalvontaviranomaisille. (RT 10-11222.)

Rakennushankkeen erityissuunnittelijoita ovat esimerkiksi rakennesuunnittelija, talotekniset suunnittelijat, maisemasuunnittelija ja geotekninen suunnittelija. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on nimitettävä yksi erityisalan kokonaisuudesta vastaava suunnittelija, mikäli erityissuunnitelman on laatinut useampi suunnittelija. (RT 10-11222.)

Rakennushankkeessa tulee olla nimitettynä pääsuunnittelija, joka vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja sen laadusta. Pääsuunnittelijan velvollisuuksiin kuuluu suunnitelmien laadusta ja laajuudesta huolehtiminen, suunnitelmien yhteensovittaminen sekä vastuu tarvittavien suunnitelmien laatimisesta. Suunnitelmien yhteensovittaminen edellyttää eri alojen suunnittelijoiden yhteistyötä, jotta eri suunnittelu asiakirjoissa ei ole ristiriitauksiin johtavia määräyksiä. Suunnitelmien riittävä laajuus tarkoittaa, että kaikki hankkeen osa-alueiden suunnitelmat ovat sisällöltään riittäviä. Kukin erityissuunnittelija vastaa oman alueensa suunnitelmien laadusta ja pääsuunnittelija on vastuussa suunnitelmien laadusta siinä määrin, että rakentamiselle asetettujen vaatimusten täytyminen voidaan osoittaa. (Kankainen & Junnonen, 9.)

Rakennuttaja ja pääsuunnittelijan velvollisuuksiin kuuluu huolehtia yhdessä siitä, että kaikki tarvittavat suunnitelmat ovat laadittu. Rakennuttajan vastuulle kuuluu ensisijaisesti varmistaa, että hankkeen toteuttamiseksi on hankittu tarvittava määrä suunnittelijoita. Pääsuunnittelija vastaa erityissuunnittelijoiden pätevyysien varmistamisesta. Pääsuunnittelija toimii yhteyshenkilönä viranomaisiin päin ja rakennusviranomaiset voivat vaatia häneltä suunnitelmia, mikäli tarvittavia suunnitelmia puuttuu. (Kankainen & Junnonen, 10.)

2.2.3 Rakentaminen

Rakennushankkeessa on yleensä useita eri urakoitsijoita, jotka tekevät sopimuksen mukaisen urakan. Rakennuttajan on nimitettävä yhteiselle rakennustyömaalle päätoimeksiantaja, joka vastaa rakennusalan yleisten sopimusten mukaan työmaan johtovelvollisuuksista. Rakennuttaja voi myös tehdä itse päätoteuttajatehtävät ja tehdä hankinnat omana työnään. Rakennustyömaan johtovelvollisuuksia ovat mm:

- vastaavan työnjohtajan nimittäminen
- työmaan hallinnolliset ja yleisjohto tehtävät
- lainsäädännön mukaiset päätoteuttajan velvollisuudet
- aikataulun laatiminen
- töiden järjestely ja yhteensovittaminen
- työmaan vakuuttaminen.

Pääurakoitsija on rakennuttajaan sopimussuhteessa oleva urakoitsija, joka on nimetty kaupallisissa asiakirjoissa pääurakoitsijaksi. Pääurakoitsijalle kuuluvat sopimuksenmukaisessa laajuudessa työmaanjohtovelvollisuudet. Useimmiten pääurakoitsija nimetään sopimusasiakirjoissa myös päätoteuttajaksi. (YSE 1998, 3.)

Rakennusurakassa voi olla sivu-urakoitsijoita, jotka ovat rakennuttajaan sopimussuhteessa ja suorittavat pääurakkaan kuulumatonta työtä. Aliurakoitsijalla tarkoitetaan urakoitsijan tilauksesta työtä tekevää urakoitsijaa. Rakennusalan yleiset sopimusehdot koskevat aliurakkaa vain, jos siitä on erikseen sovittu. (RT 10-11222, 5.)

Erityisalan urakoitsijoita ovat esimerkiksi talotekniset urakoitsijat. Rakennuslupaa varten on nimettävä vastaavan työn johtajan lisäksi vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta ja ilmanvaihtolaitteista vastaavat työnjohtajat, jos se on työn vaativuuden vuoksi tarpeellista. (RT 10-11222, 5.)

2.2.4 Rakennustyön valvonta

Rakennuttaja täyttää maankäyttö- ja rakennuslain mukaista huolehtimisvelvollisuutta valvomalla rakentamista. Rakennuttaja voi nimetä valvojan tai useita valvojia valvomaan rakentamista. Heidän tehtäviin kuuluu esimerkiksi varmistaa, että urakkasuoritus toteutetaan sopimuksen mukaisesti, ennalta ehkäistä virheiden ja ongelmien syntymisen, varmistaa ajallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumista ja rakennushankkeen dokumentointi. Rakennustyön valvojalle ei ole lainsäädännön puitteissa asetettu pätevyysvaatimuksia, mutta rakennusurakan yleiset sopimusehdot kuitenkin edellyttävät valvojalta tehtävän vaatimaa ammattipätevyyttä. (Kankainen & Junnonen, 10.)

2.2.5 Viranomaiset

Kunnan rakennusvalvonta viranomaiset soveltavat maankäyttö- ja rakennuslain määräyksiä liittyen rakentamisen lupiin ja toimenpiteisiin. Viranomaisille tulee osittaa, että aiottu rakennustoimenpide on lakien ja säännösten sekä voimassa olevan kaavan mukainen, jotta rakennusluvan voi saada. Rakennusvalvontaviranomaisen tehtäviin kuuluu mm.

- valvoa, että hankkeen toteuttamisesta vastuulliset täyttävät heille määrättyt tehtävät ja velvollisuudet
- valvoa rakennustoimintaa yleisen edun kannalta
- huolehtia omalta osaltaan, että rakentamisessa noudatetaan lakeja ja määräyksiä
- työnjohtajien ja suunnittelijoiden kelpoisuuden valvonta
- suunnitelmien ennakkokatselmus
- osallistua katselmuksiin ja tarkastuksiin rakennuspaikalla.

Viranomaisien valvonnan laajuus ja laatu perustuvat osalta hankkeen luonteeseen ja rakennuttajan oman valvonnan tasoon. Rakennusvalvonta viranomaisten lisäksi myös mm. palo-, terveys-, työsuojelu- ja ympäristönsuojeluviranomaiset osallistuvat omaan vastuualueeseensa liittyvään valvontaan. (RT 10-11222, 5.)

2.3 Urakkamuodot

Urakkamuodolla tarkoitetaan rakennushankkeen osapuolten sopimusrakennetta ja minkälaisin ehdoin tilaaja toimii urakoitsijoiden kanssa. Käytössä on monia eri urakkamuotoja, koska rakennushankkeet vaihtelevat sisällöltään ja laajuudeltaan huomattavasti. Urakkamuodot ovat jaoteltavissa suoritusvelvollisuuden laajuuden, urakkahinnan maksuperusteen ja urakoitsijoiden välisten suhteiden perusteella. Urakoitsijoiden väliset suhteet jaotellaan pää-, sivu-, ali-, osa- ja erillisurakoihin. Urakkamuoto sekä urakoitsijoiden väliset suhteet määritellään urakkasopimuksissa. (YSE 1998, 3.)

Yleisimmät suomessa käytettävät urakkamuodot suoritusvelvollisuuden mukaan ovat kokonaisurakka, jaettu urakka, osaurakka ja KVR-urakka (Kivioja, 5).

KVR-urakka tarkoittaa kokonaisvastuu-urakkaa, jossa urakoitsijan vastuulle kuuluu rakennushankkeen suunnittelu ja rakentaminen.

Pääurakkamuodoissa eli kokonaisurakassa ja jaetussa urakassa rakennuttaja tekee sopimuksen päätoteuttajan kanssa rakennustyön johtamisesta ja toteutuksesta. Pääurakkamuodoissa vastuu suunnitelmista on rakennuttajalla. Pääurakkamuodoissa urakoitsijoiden asiantuntemusta ei välttämättä päästä hyödyntämään suunnitelmien kehittämisessä, sillä suunnitteleminen on erillään toteuttamisesta. (RT 10-11223.)

Kokonaisurakassa rakennuttaja solmii vain yhden urakkasopimuksen pääurakoitsijan kanssa. Sopimus pääurakoitsijan kanssa tehdään valmiiksi tehtyjen suunnitelmien perusteella, jotka ovat kokonaisuudessaan rakennuttajan vastuulla. Pääurakoitsijan vastuulla kokonaisurakassa on rakennustyön johtaminen, hankinnat, työsuorituksen sopimuksen mukaisuus ja aliurakoitsijoiden työt. (RT 10-11223.)

Jaetussa urakassa rakennuttaja solmii useita sopimuksia eri urakoitsijoihin. Rakennuttaja pyytää tarjoukset osiin jaetuista rakentamistöistä. Rakennuttaja tekee sopimukset pääurakoitsijaan ja sivu-urakoitsijoiden kanssa. Pääurakoitsijan ja sivu-urakoitsijoiden mahdolliset aliurakoitsijat eivät ole sopimussuhteessa rakennuttajaan. Jaetussa urakassa rakennuttajan vastuulla on suunnittelu kokonaisuudessaan sekä urakoiden välisten vastuiden, sisällön ja urakkarajojen määrittäminen. Kukin urakoitsija vastaa omien aliurakoitsijoiden töistä. (RT 10-11223.)

3 Osapuolten vastuut, velvollisuudet ja oikeudet

3.1 Tilaajan velvollisuudet

3.1.1 Tilaajan maksuvelvollisuus

Tilaajan velvollisuutena on urakkahinnan maksaminen, josta on yksityiskohtaiset määräykset rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 40 §:ssä. Tilaajan on maksettava sopimukseen perustuvat laskut, kun lasku on esitetty ja kyseinen sopimuksen mukainen työ on todettu tehdyksi tai lasku todettu maksukelpoiseksi. Lisä- ja muutostöiden laskutus ei kytkeydy maksuerätaulukoon ja ne maksetaan erillisen laskun perusteella. (YSE 1998.)

Urakkasopimuksessa on yleisesti liitettynä maksuerätaulukko. Maksuerätaulukossa työt on jaettu tasaisesti toteutettavan urakkasuorituksen mukaan siten, että osamaksut ovat oikeassa suhteessa urakkahintaan. Maksuerät sovitaan aina erikseen urakkakohtaisesti ottaen huomioon YSE 40 §:n määräykset. Urakkaohjelmassa on usein tarkemmat määräykset maksuerätaulukon sisällöstä ja muodosta.

Maksuerätaulukosta ei ole mainintaa YSE 13 §:n asiakirjaluettelossa. Mikäli maksuerätaulukko halutaan sisällyttää osaksi urakkasopimusta, on siitä mainittava urakkasopimuksessa. Maininta maksuerätaulukosta tulee olla urakkasopimuksen noudatettavien kaupallisten asiakirjojen luettelossa (Kuva 2). (Kankainen & Junnonen, 5)

6 Urakkasopimus YSE 1998			
Urakka-asiakirjaluettelo			
	Asiakirjan nimi	Liite nro	Päiväys
A Kaupalliset asiakirjat	1. Sivu-urakan alistamissopimus	1	xx.xx.xxxx
	2. Urakkaneuvottelupöytäkirja, x s.	2	xx.xx.xxxx
	3. YSE 1998 RT 16-10660	3	xx.xx.xxxx
	4. Tarjouspyyntö, x s.	4	xx.xx.xxxx
	5. Urakkaohjelma, xx s.	5	xx.xx.xxxx
	6. Urakkarajaliite + työturvallisuusliite, xx s.	6	xx.xx.xxxx
	7. Maksuerätaulukko, x s.	7	xx.xx.xxxx
	8. Tarjous, x s.	8	xx.xx.xxxx
	9. Määräluettelo, x s.	9	xx.xx.xxxx
	10. Muutostöiden yksikköhintaluettelo	10	xx.xx.xxxx

Kuva 2. Kaupallisten asiakirjojen luettelo (Kankainen & Junnonen, 5)

Mikäli sopimuksessa ei ole maksuerätaulukkoa tai muuta määräystä maksujärjestelyistä tilaajan tulee suorittaa urakoitsijalle osamaksuja urakkahinnasta. Osamaksujen on oltava oikeassa suhteessa urakkahintaan ja toteutettuun urakkasuoritukseen. (YSE 40.2 §.)

Hyvän yhteistyön kannalta urakoitsijan ja tilaajan kannattaa sopia aloituskokouksessa, miten töiden valmistuminen todetaan. Yleensä maksukelpoisuudeksi riittää merkintä suoritusten valmistumisesta työmaapäiväkirjassa. Tilaaja voi todeta, että lasku ei ole maksukelpoinen esimerkiksi lisä- ja muutostöiden laskuissa. Hyvän kauppataivan mukaisesti tilaajan on ilmoitettava tästä urakoitsijalle ja kerrottava syy laskun hylkäämiselle. Tilaaja on velvollinen maksamaan urakoitsijalle korkolain mukaisen vuotuisen viivästyskoron, mikäli tilaaja ei ole maksanut laskua 14 vuorokauden sisällä siitä, kun maksukelpoinen lasku on esitetty tilaajalle. Viivästyskoron suuruudesta voidaan sopia erikseen urakkasopimuksessa. (Kankainen & Junnonen, 7.)

Urakoitsija voi pyytää työvaiheen katselmusta, mikäli tilaaja viivyttää tarpeettomasti työvaiheen valmistumisen toteamista tai valmistumisesta syntyy erimielisyyksiä. (YSE 65§.)

Urakoitsijalla on oikeus purkaa urakkasopimus, mikäli tilaaja ei täytä sopimuksen mukaisesti maksuvelvollisuuttaan tai urakan suorittamiseen olennaisesti koskevaa velvollisuutta. Lisäksi urakoitsija voi purkaa sopimuksen, mikäli tilaaja estää toiminnallaan urakkasuorituksen täyttymisen sopimuksen mukaisesti. Urakoitsijan tulee reklamoida tilaajaa kirjallisesti ja ilmoittaa sopimuksen purkamisen uhasta ennen kuin urakkasopimuksen voi purkaa. Ennen sopimuksen purkamista on urakoitsijalla oikeus ensin keskeyttää työt väliaikaisesti, jota ennen urakoitsijan tulee reklamoida tilaajaa kirjallisesti. (YSE 84§.)

Tilaaja maksaa urakan loppuerän viimeistään silloin, kun taloudellinen loppuselvitys on toimitettu, ellei toisin ole sovittu. YSE 42 §:n mukaan tilaajalla on kuitenkin oikeus pitää maksamattomasta urakkasummasta esimerkiksi seuraavissa tapauksissa:

- urakoitsijan vastuulle kuuluvan virheen tai puutteen korjaustyötä vastaava määrä, kunnes korjaus on tehty
- viivästyssakko ja muun sopimussakko, johon tilaaja on oikeutettu

- sovittua takuuajan vakuutta vastaava määrä, kunnes tilaaja on saanut sen urakoitsijalta

Tilaajan on kuitenkin varattava urakoitsijalle mahdollisuus antaa lausunto pidätyksen perusteista ja määrästä ennen kuin tilaaja käyttää pidätys oikeuttaan (YSE 42 §).

3.1.2 Tiedonantovelvollisuus

Tilaajan ja urakoitsijan urakkasopimuksen lähtökohtana on, että osapuolet voivat luottaa toisen osapuolen antamiin tietoihin, määräyksiin ja ohjeisiin liittyen urakkaan. Tiedonantajalla on korvausvelvollisuus, mikäli annetut tiedot osoittautuvat virheellisiksi. Sopimusosapuolten intressit ovat vastakkaiset koskien urakkahintaa. Tästä huolimatta sopimusosapuolet eivät saa antaa toisilleen harhaanjohtavia tietoja tai salaamalla niitä.

Urakoitsija ei saa olla passiivinen koskien urakan tietoja, vaan hänellä on selonottovelvollisuus. Tilaajan tiedonantovelvollisuus on kuitenkin ensisijainen urakoitsijan selonottovelvollisuuteen nähden. Tilaaja joutuu vastaamaan tuottamuksellisesti väärin tietojen antamisesta tai merkityksellisten seikkojen ilmoittamatta jättämisestä. (Kankainen & Junnonen, 9.)

3.1.3 Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus

Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa on lueteltu määräyksiä, jotka koskevat tilaajan huolehdittavia toimenpiteitä. Näistä voidaan kuitenkin sopia erikseen kaupallisissa asiakirjoissa. Tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden täyttäminen mahdollistaa sen, että urakoitsija voi täyttää sopimuksen perusteella urakoitsijalle kuuluvat velvollisuudet. Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus on käytännössä urakoitsijan suorituksen täyttämistä avustavaa ja mahdollistavaa toimintaa. (Kankainen & Junnonen, 13.)

Tilaajan myötävaikutusvelvollisuuksiin kuuluu hankkia viranomaisten luvat rakennuskohteen rakentamiseen, purkamiseen tai muuhun luvanvaraiseen toimintaan. Viranomaisten luvilla tarkoitetaan rakennuslupaa tai muita vastaavia lupia, joita tarvitaan rakennushankkeen toteuttamiseen. (YSE 8.1 §.)

Tilaajan tulee laatia yhteistyönä urakoitsijan kanssa suunnitelma-aikataulu ja urakoitsijan kannattaa tätä myös vaatia. Urakoitsijan kannattaa valvoa, että suunnitelmat tulevat ajoissa suunnitelma-aikataulun mukaisesti. Urakoitsijan on hyvä merkitä työmaapäiväkirjaan ja käsitellä työmaakokouksessa, mikä suunnitelmatilanne on. Urakoitsijan on

reklamoitava ja esitettävä varaus lisäajalle ja lisäkorvauksille suunnitelmien viivästymisestä tai mikäli suunnitelmat uhkaavat viivästyä. (Kankainen & Junnonen, 14.)

Mikäli tilaaja vastaa kohteen suunnittelusta on hänen vastattava, että suunnitelmat sekä rakennustarvikkeiden valmistuksessa tarvittavat lähtötiedot luovutetaan suunnitelma-aikataulun mukaisesti urakoitsijalle. Esimerkiksi tilaajan tulee varmistaa, että elementtisuunnittelun lähtötiedot luovutetaan urakoitsijalle sovituksessa ajassa. Urakoitsijalla on oikeus urakka-ajan pidentämiseen sekä korvaukseen aiheutuneesta vahingosta, mikäli suunnitelma-asiakirjojen luovuttaminen myöhästyy. Urakoitsijan tulee huomauttaa tästä tilaajaa kirjallisesti riittävän ajoissa, jotta urakka-ajan pidentäminen ja korvaus vahingosta on mahdollista. (Kankainen & Junnonen, 14.)

Tilaajan tulee lisäksi huolehtia, että hänen toimittamien suunnitelmat eivät ole ristiriidassa keskenään, suunnitelmat on tarkastettu ja suunnitelmat on päivätty ennen urakoitsijalle toimittamista. Tilaajan vastuulle kuuluu myös, että suunnitelmat ovat viranomaisten, lakien, asetusten, rakentamismääräysten, muiden vastaavien määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisia. (YSE 8.2b §.)

Pääsuunnittelijan velvollisuuksina on huolehtia yhdessä tilaajan kanssa, että rakennussuunnitelma ja erityissuunnitelmat muodostavat kokonaisuuden siten, että rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset täyttyvät. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 120 a § {17.1.2014/41}.)

Näiden lisäksi pääsuunnittelijan vastuulla on huolehtia mm. seuraavista asioista:

- suunnittelu-aika ja hankkeen aikataulu on riittävä
- suunnitelmien lähtötiedot ovat kattavat sekä ajantasaiset
- lähtötietojen toimitus muille suunnittelijoille
- suunnitelmat ovat riittävät urakan toteuttamiseen
- lupa-asiakirjojen ja erityissuunnitelmien toimitus rakennusvalvontaviranomaisille
- suunnitelmiin tehtävien muutosten suunnittelu ja yhteensovittaminen lupapäätöksen jälkeen
- muutosten edellyttämän hyväksynnän tai luvan hakeminen
- suunnittelun yhteensovittaminen sekä suunnittelijoiden vastuunjako (Maankäyttö ja rakennusasetus 48 § {12.3.2015/215}).

3.2 Urakoitsijan velvollisuudet

Urakoitsija vastaa oman urakkansa sopimuksen mukaisesta toteuttamisesta ja luovuttaa se valmiina sovittuna ajankohtana tilaajalle. Urakoitsijan pääsuoritusvelvollisuuteen sisältyy mm. seuraavat velvollisuudet:

- rakennustyö on tehtävä voimassa olevien rakentamista koskevien säädösten ja hyvän rakentamistavan mukaan
- suoritusvelvollisuus perustuu sopimusasiakirjoissa ilmeneviin tehtäviin ja kytkeytyy tilaajan maksamaan sovittuun hintaan
- työntulos määritellään sopimusasiakirjoissa
- noudattaa rakentamisessa säädöksiä sekä hyvää rakentamistapaa.

Urakoitsija ei ole velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimuksia, jotka eivät ilmene sopimusasiakirjoista tai perustu yleiseen käytäntöön. Urakoitsijalle kuuluu kuitenkin kaikki suoritukset, jotka ovat välttämättömiä urakkasuorituksen aikaansaamiseksi. Kaikkia urakoitsijan velvollisuuksia ei tarvitse määritellä sopimuksessa, sillä sopimuksessa työntuloksen määrittämisellä urakoitsijan velvollisuudet tulevat määritellyksi. Rakennusalan yleisissä sopimusehdoissa on rajattu pääsäännöstä poiketen suoritusvelvollisuuden ulkopuolelle tilaajan vaatimukset, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoista ilmeneviin määräyksiin. Lisäksi YSE:ssä on rajattu suoritusvelvollisuuden ulkopuolelle vaatimukset, joita huolellinen urakoitsija ei ole voinut ottaa ennakkoon huomioon urakkahinnassa rakennusalan yleisesti noudatettavan käytännön perusteella. (Kankainen & Junnonen, 23.)

Urakoitsijan tulee huomioida tarjouta ja sopimusta tehdessä mahdolliset puutteelliset määräykset, jotka poikkeavat rakennusalalla yleisesti vallitsevasta käytännöstä. Urakoitsija voi ilmoittaa tarjouksessa, miten määräys on otettu huomioon tai tiedustella asiaa tilaajalta ennen tarjouksen jättämistä. (Kankainen & Junnonen, 23.)

3.2.1 Sivovelvollisuus

Urakoitsijan pääurakkaan kuuluu myös rakennusalan yleisten sopimusehtojen mukaan sivovelvollisuuksia, mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu. Urakoitsijan sivovelvollisuuksiin kuuluu hankkia työsuoritukseen liittyvät luvat. (YSE 2.1§.)

Näitä lupia ovat esimerkiksi erilaiset toimenpideluvat, kuten:

- lupa puiden kaatamiseen
- lupa purkutöille
- lupa maarakennustöitä varten
- lupa maa-ainesten ottamiseen
(Kankainen & Junnonen, 25).

Urakoitsijan sivuvelvollisuuksiin kuuluu myös mm. seuraavat asiat:

- tarvittavien rakennusvälineiden hankkiminen
- omaa urakkaa koskevan aikataulun teko
- rakennusosien sekä ympäristön suojaaminen työstä aiheutuvasta vahingoittumiselta tai tahriintumiselta
- rakennusjätteiden lajittelu ja poisto niille osoitettuun paikkaan
- urakka-alueen puhtaanapito
- teiden ja muiden rakenteiden tekeminen ja purkaminen, mikäli urakka sitä vaatii
- niiden piirustusten ja suunnitelmien hankinta ja toimittaminen riittävän ajoissa tarkistettavaksi, jotka kuuluvat urakoitsijan hankintaan
- käyttö- ja huolto-ohjeiden toimittaminen.

Näiden sivuvelvollisuuksien lisäksi urakoitsijalle kuuluu kohdetta koskevien sopimuksiin perustuvat muut velvollisuudet sekä sopimusasiakirjoissa osoitetut velvollisuudet (YSE 8.1§ ja 8.2§).

3.2.2 Työmaan johtovelvollisuus

Työmaan johtovelvollisuuksilla tarkoitetaan työmaalla työskentelevien osapuolten ohjausta ja koordinointia (Kankainen & Junnonen, 32).

Työmaan johtovelvollisuudet kuuluvat yleensä pääurakoitsijalle. Velvollisuudet koskevat kaupallisissa asiakirjoissa määrättyjä urakoita ja hankintoja. Työmaan johtovelvollisuuksista vastaa tilaaja, mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole nimettynä näistä velvollisuuksista vastaavaa osapuolta. (YSE 4.1§.)

Työmaan johtovelvollisuuksiin kuuluu seuraavat velvollisuudet, mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin mainittu:

- työmaan yleisjohto ja hallinto
- vastaavan työnjohtajan asettaminen
- työsuojeluvälvoitteiden hoitaminen
- töiden järjestely ja yhteensovittaminen työmaalla
- työaikataulun laatiminen
- työmaan vakuuttaminen (YSE 4.2§).

Työmaanjohtovelvollisuuksista vastaavan urakoitsijan velvollisuuksiin kuuluu laatia yhteistyössä muiden urakoitsijoiden kanssa työmaan työaikataulun. Työaikataulussa esitetään työvaiheiden ja hankintojen suoritusjärjestys ja edistymisen siten, että kaikki urakoitsijat voivat tahdistaa tehtävänsä aikataulun mukaisesti. Myös tilaajan tulee osallistua työaikataulun laatimiseen ja se hyväksytään yhteisesti noudatettavaksi ja sen muuttaminen tapahtuu myös yhteisesti sopimalla. (YSE 5§.)

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan urakoitsijan vastuulle kuuluu nimetä pätevä vastuuhenkilö, joka huolehtii työmaan turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisista työmaan toimenpiteistä, osapuolten välisestä tiedonkulun järjestämisestä sekä rakennusalueen yleisestä siisteydestä. Jokaisella urakoitsijalla tulee olla nimettynä työn johtoa ja valvontaa vastaava henkilö, joka vastaa työsuojelua koskevien säännösten noudattamisesta. (YSE 57§.)

3.2.3 Selonottovelvollisuus

Tilaajan tiedonantovelvollisuuden vastakohtana on urakoitsijan selonottovelvollisuus. Selonottovelvollisuus tarkoittaa, että urakoitsijan on otettava tietyissä määrin selkoa sopimukseen vaikuttavista tekijöistä. (Kankainen & Junnonen 35.)

Urakoitsijan ammattitaito vaikuttaa urakoitsijan selonottovelvollisuuteen eli mitä korkeampi ammattitaito urakoitsijalla on, sitä enemmän häneltä voidaan odottaa tietoa alastaan. Tilaajan sekä urakoitsijan ammattitaidon merkitys korostuu, kun tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien täyttämistä tutkitaan. Vastuu asiakirjojen epäselvyydestä kuuluu tilaajalle, mikäli epäselvyys ei ole urakoitsijan selonottovelvollisuuden nojalla havaittavissa. (Kankainen & Junnonen 35.)

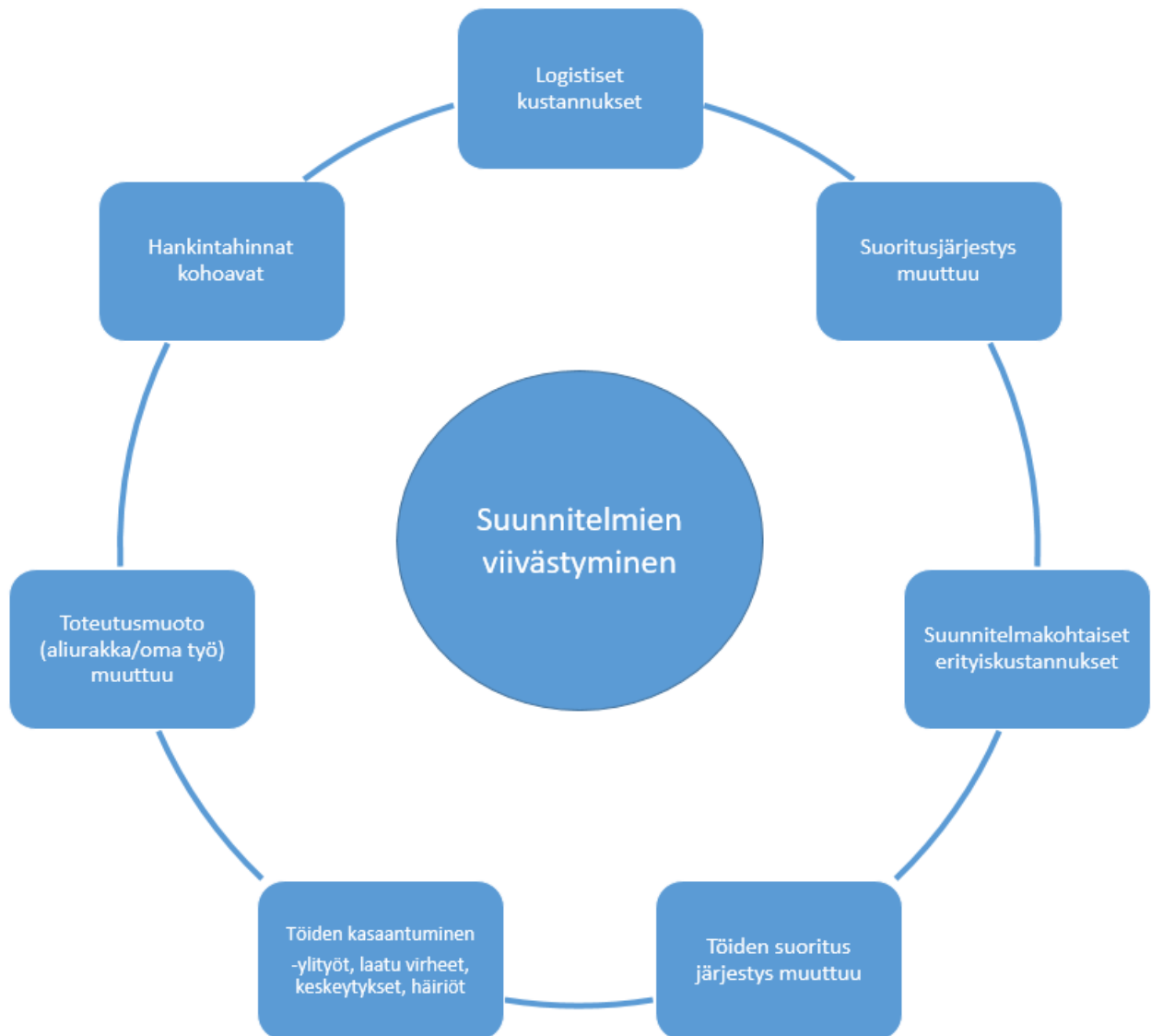
4 Rakennusurakkaan liittyvät häiriötilanteet

Urakkaerimielisyyksien määrä rakennushankkeissa on kasvanut viime vuosina huomattavasti. Erimielisyyksien kasvun myötä myös niiden rahallinen arvo on kasvanut. Osapuolten on tunnettava periaatteet, joiden mukaan erimielisyydet ja ongelmien synty voidaan estää tai hallita. Erimielisyyksien välttäminen tai ainakin niiden vähentäminen olisi molempien osapuolten edunmukaista. (Kankainen, 432.)

Rakennusurakan erimielisyystilanteet vaihtelevat ja riippuvat pitkälti kohteen urakamuodosta, aikataulun kriittisyydestä, suunnitelmien valmiusasteesta ja tarjouspyyntöasiakirjojen huolellisuudesta. Viimeaikojen suurimmat ja haastavimmat erimielisyydet ovat johtuneet kohteisiin, joissa on ollut paljon suunnitelma muutoksia sekä täydentävää suunnittelua. Yleisimpiä tilanteita, jotka aiheuttavat häiriötilanteita rakennusurakoissa ovat esimerkiksi:

- lisä- ja muutostyöt ja niihin liittyvät aika- ja hintavaikutukset
- suunnitelmien viivästymiset ja niiden laatu
- urakoitsijan vaatimukseen ja ehdotukseen vastaamattomuus
- sivu-urakoihin liittyvät asiat
- urakkarajojen ja laadun määrittely sekä muut sopimusasiakirjojen epäselvyydet
- urakkaehtojen ja yleisten sopimusehtojen laiminlyönnit.

Tilaaaja joutuu korvaamaan urakoitsijalle viivästymisestä aiheutuvat kustannukset, mikäli tilaajan vastuulla olevat suunnitelmat viivästyvät. Suunnitelmien viivästyminen voi vaikuttaa kustannuksiin aikatauluun monella eri tavalla (kuva 3). (Kankainen, 432.)



Kuva 3. Suunnitelmien viivästymisen vaikutuksia

Työmaakokoukset ovat häiriötilanteiden kannalta tärkeitä. Työmaakokouksissa voidaan käsitellä erimielisyyksiä ja ne kirjataan pöytäkirjaan. Jokaisen osallistujan tulee tarkastaa pöytäkirja sekä viipymättä huomauttaa, mikäli pöytäkirjassa on virheellinen kirjaus tai se puuttuu kokonaan. Osapuolet allekirjoittavat pöytäkirjan, joka vahvistaa sen, että pöytäkirja vastaa kokouksen kulkua. Mahdollisissa erimielisyystilanteissa on tarkistettava erittäin tarkkaan, että pöytäkirjassa on molempien osapuolten kannanotot. (Kankainen, 433.)

5 Reklamaatio

Reklamaatio tarkoittaa huomautusta, ilmoitusta ja vaatimusta, jonka asianomainen tekee turvatakseen oikeutensa ja asemansa. Reklamaation voi tehdä sekä urakoitsija, että tilaaja. Reklamaatiolla otetaan kantaa tiettyyn asiaan, jonka ilmoittaja on havainnut. Reklamaatiolla turvataan molempien puolien etuja, kun reklamaation saajaa kehoitetaan kiinnittämään huomiota menettelytapoihin ja ryhtymään korjaaviin toimenpiteisiin, joihin reklamaatio antaa aihetta.

5.1 Yleisimmät reklamointiaiheet

Yleisimmät reklamointiaiheet ovat sidoksissa paljolti yleisimpiin häiriötilanteisiin rakennusurakoissa. Yleisimpiä reklamaatio aiheita pääurakoitsijalta tilaajalle ovat:

- lisä- ja muutostyöt ja niihin liittyvät erimielisyydet
- alistetut sivu-urakat ja niihin liittyvät ongelmat, kuten viivästyminen ja velvollisuuksien laiminlyönti
- suunnitelmapuutteet ja -virheet
- suunnitelmien myöhästyminen
- sopimusasiakirjoissa olevat ristiriidat ja puutteet
- menettelytapavirheet
- urakan luovutus ja koekäyttövalmius
- urakkarajat
- rakennuttajan hankinnat
- häiriöt tilaajan maksusuorituksissa
- tilaaja muuttaa sovittua aikataulua yksipuolisesti (Kankainen & Junnonen 44).

5.2 Reklamaatiovelvollisuus

Rakennushankkeen osapuolten on myötävaikutettava urakkasopimuksen mukaisesti siihen, että urakka saadaan sopimuksen mukaisesti valmiiksi. Kummankin osapuolen

on ryhdyttävä tarpeen vaativiin toimenpiteisiin mahdollisen vahingon rajoittamiseksi eikä osapuolet saa käyttää hyväkseen toisen osapuolen tietämättömyyttä tai erehdystä.

Toinen osapuoli ei vastaa mahdollisesta vahingosta, mikäli vahingonkärsijä laiminlyö vahingon rajoittamista ja olisi voinut asianmukaisella toiminnalla tämän välttää. Reklamaatiovelvollisuus edellyttää käytännössä sitä, että osapuolilla on velvollisuus ilmoittaa tai reklamoida välittömästi toiselle osapuolelle havaitsemastaan urakkasuorituksen lopputulokseen negatiivisesti vaikuttavasta asiasta.

Havaittuihin epäkohtiin puuttuminen ajoissa on erityisen tärkeää ennaltaehkäisevänä toimenpiteenä, jotta suureksi paisuville erimielisyyksiltä vältyttäisiin. Vastapuolella on oikeus olettaa, että urakan suorituksessa ei esiinny epäkohtia tai häiriöitä, mikäli reklamaatiota ei tehdä ollenkaan. Havaittuihin epäkohtiin ei välttämättä voida vedota myöhemmässä vaiheessa, mikäli reklamaatiota ei ole tehty. Vastapuolta on aina reklamoitava ennen kuin pidemmälle menevät seuraamukset, kuten töiden väliaikainen keskeyttäminen tai urakkasopimuksen purkaminen tulevat kysymykseen. (Kankainen & Junnonen 37.)

5.2.1 Reklamaation teko ja käsittely

Reklamaatio tulee tehdä riittävän ajoissa, sillä reklamaation vastaanottajalla tulee olla riittävästi aikaa muodostaa asiasta oma käsityksensä ja ryhtyä toimenpiteisiin vahinkojen estämiseksi tai erimielisyyksien ratkaisemiseksi. Sopimusehdoissa voi olla ilmoitettu määräaika reklamaation tekemiselle, jolloin se tulee tehdä määräajan sisällä. Asiaan ei voi enää puutua, mikäli sopimusehdoissa olevaa määräaika on laiminlyöty. Reklamaatio on tehtävä ilman aiheetonta viivästystä, mikäli sopimusehdoissa ei ole määritetty määräaika. Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa mainitut tilanteet reklamaation tarpeellisuudesta eivät ole kattavia tai tyhjentäviä.

Reklamaatio tehdään aina kirjallisesti ja reklamaatio velvollisuuden voi täyttää myös kirjauttamalla asia työmaakokouksen pöytäkirjaan tai laittamalla reklamaatio työmaakokouksen pöytäkirjan liitteeksi. Menettelytapa riippuu yleensä asian laajuudesta, merkityksestä ja halusta tuoda asia ilmi työmaakokouksessa. (Kankainen & Junnonen 38.)

Työmaakokouksen pöytäkirjaan otettu huomautus tai ilmoitus, katsotaan kirjallisen huomautuksen veroiseksi (YSE 66.2§).

Asioiden kirjaaminen on tärkeää työn aikana ja erityisen tärkeää rakennusvaiheiden osalta, joissa tehty työ jää piiloon uusien työvaiheiden alle. Tällaisten asioiden selvittäminen jälkikäteen on suuritöistä ja kallista, mikäli kirjauksia ei ole tehty tai valokuvia otettu. (Kankainen & Junnonen 39.)

Rakennusurakan sopijapuolilla on oikeus pyytää katselmusta, mikäli jompikumpi haluaa jonkin rakennussuoritukseen liittyvän seikan pätevästi todetuksi. Katselmuksen pitävät tilaaja ja urakoitsija yhdessä ja katselmukseen on oikeus pyytää asiantuntijoita. (YSE 65 §.)

Saatuun reklamaatioon tulee tutustua huolellisesti. Riippuen reklamaation aiheesta kannattaa urakoitsijan

- pyytää katselmus, jossa asian todellinen tila saadaan selvitettyä tai
- tehdä vastareklamaatio tai
- korjata omaa toimintaansa.

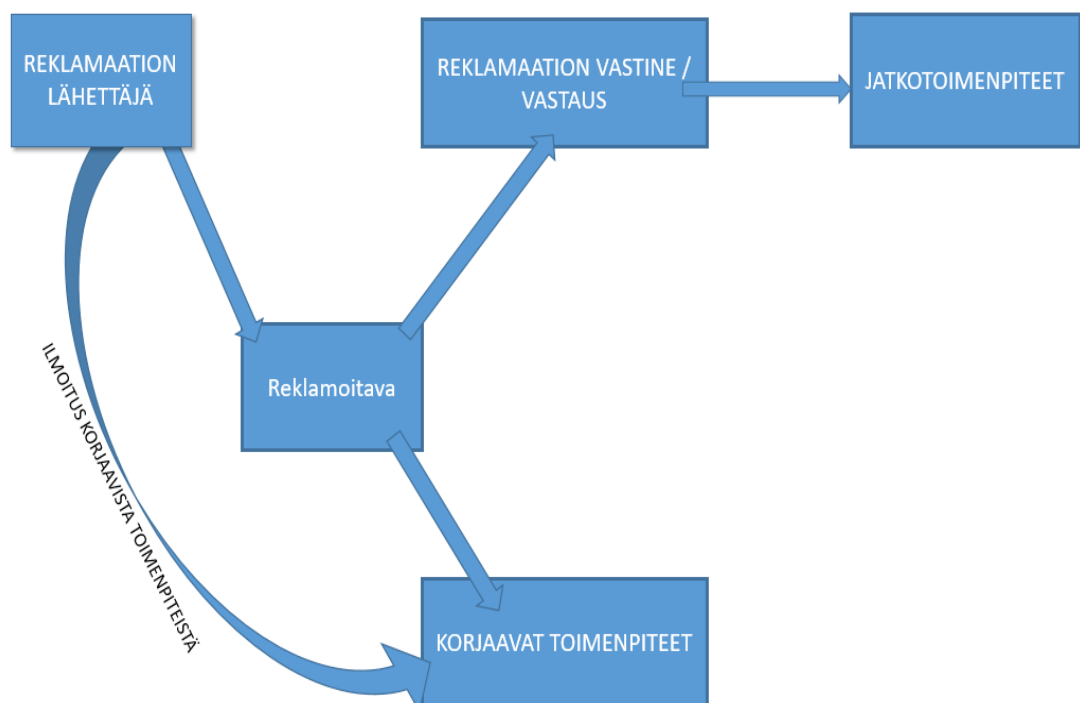
Urakoitsijan on esitettävä kirjallisesti omat vaatimuksensa tai huomautuksensa mahdollisimman pian reklamaation saatuaan, mikäli hän pitää reklamaatiota sopimuksen vastaisena tai epätarkoituksenmukaisena. Reklamaatio voidaan katsoa hyväksytyksi, mikäli urakoitsija jättää siihen vastaamatta. (Kankainen & Junnonen 40.)

6 Reklamaatioprosessin parantaminen

Muistutuksia ja vaatimuksia kirjataan yleensä aina liian vähän. Reklamaatio tehdään, kun sopijapuoli uhkaa rikkoa tai on rikkonut sopimusta. Reklamaation tekeminen on erityisen tärkeää, mikäli urakoitsijat ovat työtä suorittavia tai toimivat aliurakoitsijoiden tilaajina. Reklamaation tekeminen on erityisen tärkeää, mikäli on kyse seuraavista tilanteista:

- jo annettua suullista muistutusta ei ole noudatettu
- sopimussakon tulkinnassa on erimielisyyksiä
- sopimusasiakirjat ovat ristiriidassa
- erimielisyydet asiasta tilaajan tai aliurakoitsijan edustajan kanssa
- tilaaja tai aliurakoitsija laiminlyö urakkasopimuksen mukaisia velvollisuuksia (Kankainen & Junnonen 39).

Reklamaatioprosessi ei ole monimutkainen prosessi (kuva 4) ja sen haasteet eivät yleensä johdu osaamattomuudesta vaan lähinnä reklamoinnin tärkeyttä aliarvioidaan. Prosessin oikea-aikainen toteutus on ylläolevissa tilanteissa erityisen tärkeää.



Kuva 4. Reklamaatioprosessikaavio

7 Reklamaatioiden laadintaohje ja rakenne

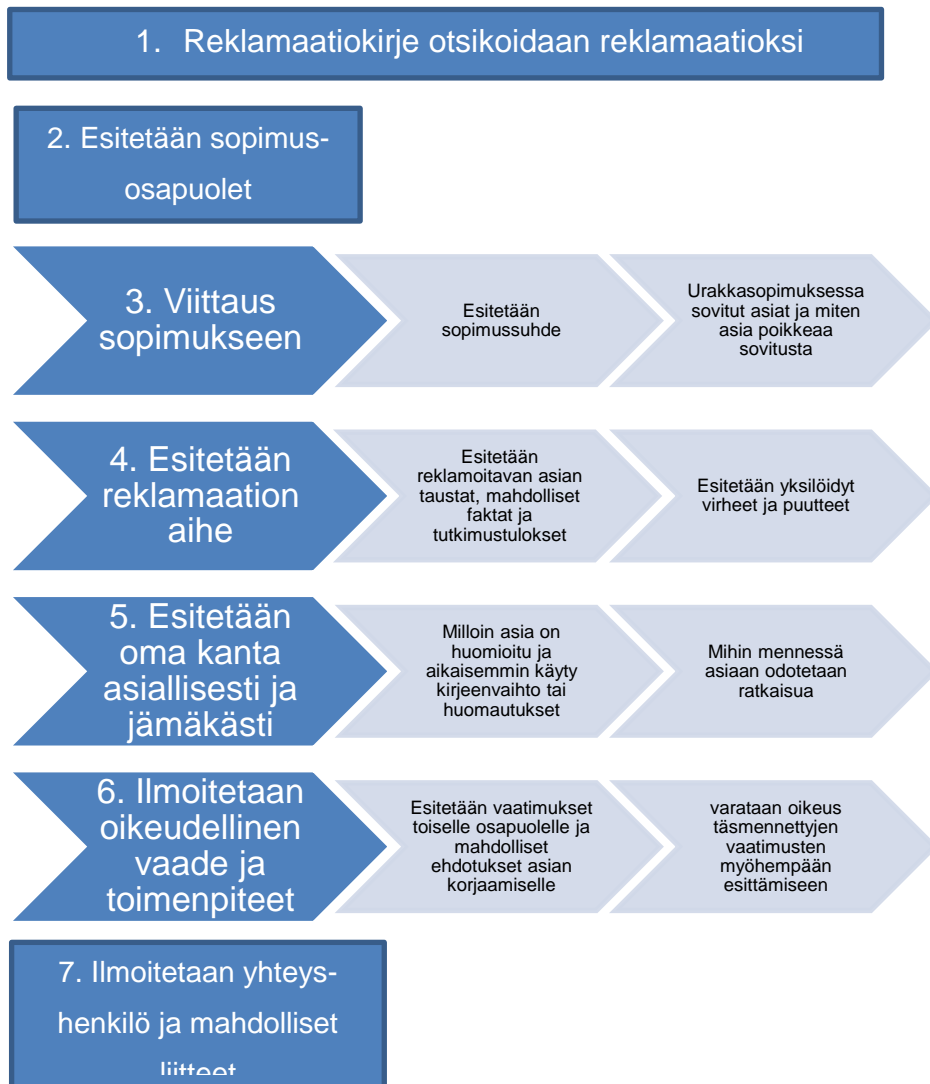
Reklamaation tulee olla selkeä, asiallinen, neutraali ja siitä pitää käydä ilmi reklamaation syy. Kirjallisesti tehdyssä reklamaatiossa kannattaa myös viitata suulliseen huomautukseen, jos sellainen on tehty. Reklamaatiossa tulee esittää myös mahdolliset seuraamukset, vaatimukset tai varaus vaatimusten myöhempää esittämiseen. Urakoitsijan kannattaa myös liittää reklamaatioon maininta mahdollisista kustannus- tai lisäaikavaatimuksista. Reklamaatioon on myös suotavaa sisällyttää ehdotuksia jatkotoimenpiteiksi. (Kankainen & Junnonen, 43.)

Korvausvaatimus on tehtävä heti kun sen suuruus voidaan laskea. Korvausvaatimukset on vaadittava viimeistään vastaanottotarkastuksessa, mikäli lisäaikavaatimuksen yhteydessä ei ole esitetty korvausvaatimuksia. Lisäksi haitan synty kannattaa tuoda ilmi tilaajalle mahdollisimman konkreettisesti. (YSE 77 §.)

Urakoitsijalla on oikeus lisäkorvauksiin vasta sen jälkeen, kun reklamaatio on tehty ja urakoitsija on näyttänyt toteen korvausten perusteet (Kankainen & Junnonen, 43).

Reklamaation laatii ja lähettää aina sopimuksessa nimetty henkilö. Reklamaatio tehdään aina kirjallisesti. Jos reklamaatio lähetetään sähköpostilla, tulee reklamaatio lähettää liitetiedostona esimerkiksi pdf-muodossa. Reklamaatiota ei tule koskaan tehdä sähköpostin saateosassa.

Reklamaatiokirje kannattaa aina otsikoida reklamaatioksi, jotta vastaanottaja tajuaa heti mistä on kyse eikä hän sekoita sitä pelkäsi huomautukseksi. Lisäksi reklamaatiokirjeestä tulee selvittää sopimusosapuolet. Sisällöltään huolellisesti muotoillun reklamaatiokirjeen tulee sisältää kuvassa 5 olevat asiat.



Kuva 5. Reklamaation sisältö

8 Yhteenveto

Häiriötilanteilta ei voida aina välttyä rakennusurakoissa, mutta niiden suuruutta voidaan minimoida hoitamalla asiat rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaisesti, hyväällä dokumentoinnilla ja tekemällä yhteistyötä sopimusosapuolten kanssa.

Rakennusurakan osapuolien on velvollisuus ryhtyä tarpeen vaativiin toimenpiteisiin mahdollisen vahingon rajoittamiseksi tai jos koetaan, että toinen osapuoli ei noudata sopimusta. Reklamaatiolla turvataan sen laatijan asemaa, mutta myös vastaan ottajan asemaa kehottamalla kiinnittämään huomiota menettelytapoihin ja ryhtymään korjauviin toimenpiteisiin. Tämän takia on äärimmäisen tärkeää laatia se oikealla tavalla.

Reklamoinnin ajoitus on tärkeää, sillä oikean aikaisella reklamoinnilla voidaan ennalta ehkäistä häiriötilanteen syntyminen ja sujuvoittaa koko hankkeen valmistumista ajallaan. Tällä tavalla voidaan ehkäistä myös häiriöiden tapahtumaketju, jos esimerkiksi työvaiheen häiriö vaikuttaa seuraaviin työvaiheisiin.

Opinnäytetyön tekeminen onnistui hyvin ja lopputuloksena syntyi rakennusurakan yleisten sopimusehtojen mukaisia reklamaatiopohjia yleisimmistä reklamaatio aiheista yrityksen käyttöön (liitteet 1-9).

Lähteet

- 1 Rakennustieto Oy, 2016, RT 10-11222 Rakennushankkeen osapuolet
- 2 Finlex, 2018, Maankäyttö- ja rakennuslaki
- 3 Liuksiala, Aaro ja Stoor, Pia, 2014, Rakennussopimukset
- 4 Junnonen, J-M. & Kankainen, J. 2014. Urakoitsijan sopimusasiat. 3., päivitetty painos. Helsinki: Talonrakennusteollisuus ry.
- 5 Karri Kivioja, 2014, YSE 1998 – Käyttö ja tulkinta
- 6 Rakennustieto Oy, 2016, RT 10-11223, TALONRAKENNUSHANKKEEN KULKU, Toteutusmuodot
- 7 Kankainen, Jouko, Rakennusurakkaan liittyvien erimielisyyksien hallinta, <https://www.rakennustieto.fi/Downloads/RK/RK030203.pdf>
- 8 Rakennustieto Oy, 1998, RT 16-10660, Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998

Kokouskutsu – aliurakan viivästymisen johdosta



Urakoitsija:

XXXXXXXXXXXXx

Katuosoite

00000 Kaupunki

Kohde:

Asunto Oy XXXXXXXXXXXX

ASUNTO OY XXX:N XXX-TYÖT

Xxx Urakoitsija Oy:n ja Peab Oy:n välillä on solmittu urakkasopimus koskien XXX-töitä 1.1.20XX.

Viittaamme tekemäämme urakkasopimukseen ja esitämme huolestumisemme urakkasuoritukseenne jälkeen jäämisestä sekä keskeneräisten töiden loppuun saattamisesta muiden työmaalla tehtävien töiden aloittamiseksi.

Pyydämme teitä saapumaan xx.xx.xxxx klo. x.xx työmaalla pidettävään kokoukseen. Kokouksessa käsitellään urakkasuoritukseenne kuuluvien töiden aikataulua sekä keskeneräisten töiden loppuun saattamista.

(Kaupungissa), 13.11.2018

Pentti Päällikkö
Vastaava työnjohtaja
Peab Oy
puh:

Reklamaatiomallipohja – aliurakan viivästyminen



REKLAMAATIO

Urakoitsija:

XXXXXXXXXXXXx

Katuosoite

00000 Kaupunki

Kohde:

Asunto Oy XXXXXXXXXXXX

REKLAMAATIO ASUNTO OY XXX:N XXX-TÖIDEN VIVÄSTYMISESTÄ

Xxx Urakoitsija Oy:n ja Peab Oy:n välillä on solmittu urakkasopimus koskien XXX-töitä 1.1.20XX. Viitaten tekemäämme urakkasopimukseen sekä rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin huomautamme, että urakkasuorituksenne on jäänyt jälkeen laadituista aikatauluista XX viikkoa aiemmista huomautuksista huolimatta.

XXX-töiden myöhästymisen estää ja vaikeuttaa useiden muiden työmaalla suoritettavien töiden aikataulun mukaisen etenemisen ja aiheuttaa kohtuuttomia kustannuksia sekä koko työmaan jäämisen jälkeen rakennusaikataulusta.

Pyydämme teitä viipymättä ilmoittamaan, mihin korjaaviin toimenpiteisiin aiotte ryhtyä urakan loppuunsaattamiseksi. Lisäksi pyydämme teitä sopimaan allekirjoittaneen kanssa jäljellä olevien XXX-töiden aikataulusta.

Olemme pakotetut ryhtymään yleisten sopimusehtojen mukaisiin toimenpiteisiin töiden loppuunsaattamiseksi, mikäli urakkasuorituksenne mukaisia XXX-töitä ei saada suoritettua.

Huomautamme lisäksi, että urakoitsija vastaa kaikista poikkeuksellisten toimenpiteiden aiheuttamista kustannuksista.

(Kaupungissa), 13.11.2018

Pentti Päälikkö
Vastaava työnjohtaja
Peab Oy
puh:

liite 1: Yhteenveto: asiasta aiheutuneet kustannukset
liite 2: Mahdollinen lasku aiheutuneista kustannuksista

Reklamaatio mallipohja - aliurakan purkamisuhka



REKLAMAATIO

Urakoitsija:
XXXXXXXXXX
Katuosoite
00000 Kaupunki
Kohde:
Asunto Oy XXXXXXXXXXXX

ASUNTO OY XXX:N XXX-TÖIDEN URAKKASOPIMUKSEN PURKAMISUHKA

Xxx Urakoitsija Oy:n ja Peab Oy:n välillä on solmittu urakkasopimus koskien XXX-töitä 1.9.20XX. Väilläämme solmitun urakkasopimuksen mukaan XXX-töiden oli määrä aloittaa 1.11.20XX. Lukuisista huomautuksista huolimatta töitä ei ole vielä tänäänkään 13.11.2018 aloitettu.

Viitaten rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 78 pykälään, tulemme purkamaan urakkasopimuksemme ja vaatimaan yritykseltänne sopimusrikkomuksesta syntyvien vahinkojen korvaamista 20.11.2018 jälkeen, mikäli XXX-töitä ei ole aloitettu ennen mainittua ajankohtaa.

Yhteyshenkilönä, jolle Teidän tulee osoittaa kaikki yhteydenottonne on allekirjoittanut.

(Kaupungissa), 13.11.2018

Pentti Päälikkö
Vastaava työnjohtaja
Peab Oy
puh:

Reklamaatio mallipohja – aliurakan purkamisuhka 2



REKLAMAATIO

Urakoitsija:
XXXXXXXXXXXX
Katuosoite
00000 Kaupunki
Kohde:
Asunto Oy XXXXXXXXXXXX

ASUNTO OY XXX:N XXX-TÖIDEN URAKKASOPIMUKSEN PURKAMISUHKA

Xxx Urakoitsija Oy:n ja Peab Oy:n välillä on solmittu urakkasopimus koskien XXX-töitä 1.9.20XX.

Olemme huomanneet yrityksenne suorittavan Asunto Oy XXX:n XXX-töitä tehottomasti ja hitaasti, josta olemme huomauttaneet useaan otteeseen työmaakokouksissa. Olette myöhästyneet mm. 1.11.20XX asetetusta välitavoitteesta. Ymmärryksemme mukaan ette saa nykyisellä työvauhdilla ja tehottomuudella XXX-urakkaa valmiiksi sovitussa aikataulussa.

Vaadimme yritystänne lisäämään resursseja ja parantamaan suoritusnopeuttanne niin, että seuraavaan välitavoitteeseen 1.12.20XX mennessä olette aikataulussa.

Viitaten rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 78 pykälään, tulemme purkamaan urakkasopimuksemme ja vaatimaan yritykseltänne sopimusrikkomuksesta syntyvien vahinkojen korvaamista välittömästi mainitun ajankohdan jälkeen, mikäli laiminlyötte vaatimamme toimenpiteet.

Yhteyshenkilönä, jolle Teidän tulee osoittaa kaikki yhteydenotonne on allekirjoittanut.

(Kaupungissa), 13.11.2018

Pentti Päälikkö
Vastaava työnjohtaja
Peab Oy
puh:

Reklamaatio mallipohja – korvausvaatimus tilaajalle



REKLAMAATIO

Tilaaja:
XXXXXXXXXXXX
Katuosoite
00000 Kaupunki
Kohde:
Asunto Oy XXXXXXXXXXXX

KORVAUSVAATIMUS SUORITUSAJAN PIDENTYMISEN JOHDOSTA

Muutos- ja lisätyöt (tarjouksemme nro. X, X ja X) ovat viivästyttäneet Asunto Oy XXX koskevaa urakkasuoritustamme XX työpäivällä. Olemme reklamoineet urakka-ajan pidentymisestä ja mahdollisista korvausvaatimuksista jo edellä mainituissa tarjouksissamme rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 23 ja 44 pykälien edellyttämällä tavalla.

Viitaten rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 25 ja 35 pykäliin vaadimme oikeuden saada täysimääräistä korvausta XXX euroa (+ alv 24 %) liitteenä olevan erittelyn mukaisesti.

Yhteyshenkilönä, jolle Teidän tulee osoittaa kaikki yhteydenottonne on allekirjoittanut.

(Kaupungissa), 13.11.2018

Pentti Päälikkö
Vastaava työnjohtaja
Peab Oy
puh:

liite 1: Yhteenveto: erittely aiheutuneista kustannuksista
liite 2: Mahdollinen lasku aiheutuneista kustannuksista

Reklamaatio mallipohja – pöytäkirjan oikaisuvaatimus



REKLAMAATIO

Tilaaaja:
XXXXXXXXXXx
Katuosoite
00000 Kaupunki
Kohde:
Asunto Oy XXXXXXXXXXXX

TYÖMAAKOKOUSPÖYTÄKIRJAN OIKAISUVAATIMUS

Esitimme reklamaation tilaajan toimittamien suunnitelmien viivästymisestä 1.1.20XX työmaakokouksessa nro. 3. Saatua pöytäkirjan kyseisestä kokouksesta havaitsimme, että reklamaatio on kirjattu siihen virheellisesti.

Reklamaatiomme edellä mainitussa kokouksessa kuului seuraavasti:
"Viitaten välillämme 12.11.20XX allekirjoitettuun urakkasopimukseen ja yhteisesti 1.1.20XX laadittuun ja hyväksytyyn suunnitelma-aikatauluun sekä 4.5.20XX pidetyn työmaakokouksen pöytäkirjaan ilmoitamme, että emme ole ilmoituksista huolimatta saaneet XXXX-suunnitelmia.

Mikäli kyseiset suunnitelmat eivät ole käytettävissä 15.5.20XX mennessä, tulee XX-töihin keskeytystä tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnin takia.

Ylläolevan perusteella varaamme oikeuden vaatia tilaajalta urakka-ajan pidennystä ja urakoitsijalle aiheutuvien vahinkojen korvaamista täysimääräisesti rakennusurakan yleissopimus-ehtojen 8, 19 sekä 35 pykälien mukaisesti. "

Tilaaajan edustaja XX XXX totesi reklamaation olevan perusteeton. Vaadimme työmaakokouksen pöytäkirjan oikaisua viipymättä ja viimeistään seuraavassa työmaakokouspöytäkirjassa edellä selostetulla tavalla kokouksen kulkua vastaavaksi.

Toivomme, että työmaakokouspöytäkirjat vastaavat tulevaisuudessa kokouksen kulkua.

Yhteyshenkilönä, jolle Teidän tulee osoittaa kaikki yhteydenottonne on allekirjoittanut.

(Kaupungissa), 13.11.2018

Pentti Päälikkö
Vastaava työnjohtaja
Peab Oy
puh:

Reklamaatio mallipohja – suunnitelmien myöhästymisen



REKLAMAATIO

Tilaja:
XXXXXXXXXXx
Katuosoite
00000 Kaupunki
Kohde:
Asunto Oy XXXXXXXXXXXX

REKLAMAATIO XXX SUUNNITELMIEN MYÖHÄSTYMESESTÄ

Asunto Oy XXX XXX-suunnitelmat ovat saatu käyttöömmä 7.2.20XX ja XXX-työvaihe on päästy aloittamaan vasta 14.2.20XX. Kyseisen työn valmistuminen on väitavoitteena eikä töitä päästy aloittamaan suunnitellusti suunnitelmien myöhästymisestä johtuen.

Suunnitelmien myöhästymisestä ja tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnistä johtuen pyydämme tilaajaa hyväksymään suoritusajamme X työpäivän suuruisen lisäajan.

Viitaten rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 35 pykälään pidätämme oikeuden saada tilaajan viivästyksen johdosta korvausta XXX euroa (+ alv 24 %).

Yhteyshenkilönä, jolle Teidän tulee osoittaa kaikki yhteydenotonne on allekirjoittanut.

(Kaupungissa), 13.11.2018

Pentti Pääliikkö
Vastaava työnjohtaja
Peab Oy
puh:

liite 1: Yhteenveto: asiasta aiheutuneet kustannukset
liite 2: Mahdollinen lasku aiheutuneista kustannuksista

Reklamaatio mallipohja – suunnitelmien viivästyminen



REKLAMAATIO

Tilaja:
XXXXXXXXXX
Katuosoite
00000 Kaupunki
Kohde:
Asunto Oy XXXXXXXXXXX

REKLAMAATIO SUUNNITELMIEN VIIVÄSTYMISESTÄ

Viitaten välillämme 12.11.20XX allekirjoitettuun urakkasopimukseen ja yhteisesti 1.1.20XX laadittuun ja hyväksytyyn suunnitelma-aikatauluun sekä 4.5.20XX pidetyn työmaakokouksen pöytäkirjaan ilmoitamme, että emme ole ilmoituksista huolimatta saaneet XXXX-suunnitelmia.

Mikäli kyseiset suunnitelmat eivät ole käytettävissämme 15.5.20XX mennessä, tulee XX-töihin keskeytystä tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönnin takia.

Ylläolevan perusteella varaamme oikeuden vaatia tilaajalta urakka-ajan pidennystä ja urakoitsijalle aiheutuvien vahinkojen korvaamista täysimääräisesti rakennusurakan yleistsopimus-ehtojen 8, 19 sekä 35 pykälien mukaisesti.

Yhteyshenkilönä, jolle Teidän tulee osoittaa kaikki yhteydenotonne on allekirjoittanut.

(Kaupungissa), 13.11.2018

Pentti Päälikkö
Vastaava työnjohtaja
Peab Oy
puh:

liite 1: Yhteenveto: asiasta aiheutuneet kustannukset, mikäli tiedossa
liite 2: Mahdollinen lasku aiheutuneista kustannuksista

Reklamaatio mallipohja – urakkasopimuksen purkaminen konkurssin johdosta



REKLAMAATIO

Urakoitsija:
XXXXXXXXXXXX
Katuosoite
00000 Kaupunki
Kohde:
Asunto Oy XXXXXXXXXXXX

Asunto Oy XXX:N XXX-URAKKASOPIMUKSEN PURKAMINEN

Xxx Urakoitsija Oy:n ja Peab Oy:n välillä on solmittu urakkasopimus koskien XXX-töitä 1.1.20XX.

Puramme rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 79 §:n nojalla välillämme 1.1.20XX solmittu Asunto Oy XXX:n XXX-urakkasopimuksen, koska yrityksenne on asetettu 1.3.20XX konkurssiin.

Urakan purkukatselmus pidetään Asunto Oy XXX:n työmaalla 10.3.20XX alkaen klo 07.00.

Peab Oy:n ja xxx urakoitsijan väliset tilisuhteet selvitetään myöhemmin, kuten rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 83 §:ssä on määrätty.

(Kaupungissa), 13.11.2018

Pentti Päälikkö
Vastaava työnjohtaja
Peab Oy
puh:

