



ALIURAKKASOPIMUSPOHJA

Miika Holopainen

Opinnäytetyö
Toukokuu 2014
Rakennustekniikka
Rakennustuotanto

TAMPEREEN AMMATTIKORKEAKOULU
Tampere University of Applied Sciences

TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma
Rakennustuotannon suuntautumisvaihtoehto

MIIKA HOLOPAINEN:
Aliurakkasopimusohja

Opinnäytetyö 33 sivua.
Toukokuu 2014

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli luoda mahdollisimman yksiselitteinen ja aukoton aliurakoihin käytettävä aliurakkasopimusohja. Tavoitteena oli kehittää sellainen sopimusohja, jota voidaan käyttää kaikissa yrityksen tarvitsemissa aliurakoissa. Täysin valmista kaikkiin aliurakoihin soveltuvaa aliurakkasopimusohjaa on käytännössä mahdotonta toteuttaa, sillä urakat ovat sisällöltään ja laajuudeltaan yksilöllisiä. Näin ollen sopimusohja tehtiin niin pitkälle valmiiksi, että pienillä muutoksilla ja urakkakohtaisilla tarkennuksilla sitä voidaan hyödyntää kaikissa aliurakoissa.

Aliurakkasopimusohja tehtiin yrityksen vanhan aliurakkasopimuksen perusteella. Sitä muokattiin ja laajennettiin kirjallisuudesta saatujen tietojen sekä rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) perusteella. Lisäksi sopimusohjaa muokattiin yrityksen tarpeiden mukaiseksi haastatteleamalla yrityksen aliurakoista vastaavaa henkilöä.

Opinnäytetyön tilanteen yrityksen toiveiden mukaisesti sopimusohja on salassa pidettävä aineisto, joten sitä ei ole liitetty tähän julkistettavaan työhön. Työn tuloksena saatiin kuitenkin yrityksen tarpeita vastaava aliurakkasopimusohja.

Aliurakkasopimusohja on tehty tämän päivän vaatimusten ja määräysten sekä rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukaisesti. Näin ollen sopimusohjaa tulee päivittää aina kyseisen sopimusajankohdan ehtojen ja määräysten mukaan.

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree programme in Construction Engineering
Option of Building Production

MIIKA HOLOPAINEN:
The draft of agreement for subcontracting

Bachelor's thesis 33 pages
May 2014

Aim of this thesis was to construct a draft of the agreement for subcontracting that is as extensive and unambiguous as possible. Aim was to create a draft of agreement that the company could apply in every subcontract they need. Completely finished and to all subcontracts suitable draft of agreement is impossible to carry out because all subcontracts are different. That's why the draft of agreement was made as finished as possible and with minor chances it could be used in every subcontract.

The draft of agreement for subcontracting was made by basis of the company's old subcontract. It was widen by the facts that were found from the literature and from the general conditions for building contracts (YSE 1998 document).

By the demand of the company that ordered this thesis, the draft of agreement that were made is classified so it won't be enclosed in this published work. The result of this work what can be said is a draft of the agreement for subcontracting that meets the company's needs.

The draft of agreement was made by the current demands, orders and the general conditions for building contracts (YSE 1998 document). That's why the draft of agreement should be updated every time that the demands and orders change.

Key words: subcontract, YSE 1998 document

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	7
1.1	Tausta.....	7
1.2	Tavoite	7
1.3	Menetelmät	8
1.4	Rajaukset.....	8
2	TUTKIMUSMENETELMÄT	9
2.1	Kvalitatiivinen tutkimus	9
2.1.1	Haastattelututkimus.....	9
2.2	Tutkittu aineisto	10
3	ALIURAKKASOPIMUKSEN VALMISTELU	11
3.1	Tarjouspyyntö	11
3.2	Tarjous	12
3.3	Tarjouksen hyväksyminen	12
4	SOPIMUSASIAKIRJAT.....	13
4.1	Kaupalliset asiakirjat.....	14
4.2	Tekniset asiakirjat	14
5	TOTEUTUS JA URAKKA-AIKA	15
5.1	Toteutus	15
5.1.1	Työaikataulu.....	15
5.1.2	Työmaajärjestelyt.....	15
5.1.3	Yhteistoiminta.....	16
5.2	Urakka-aika.....	16
5.2.1	Suoritus aika.....	16
5.2.2	Viivästyssakko	17
6	ALIURAKOITSIJAN VELVOITTEET	18
6.1	Pääsuoritusvelvollisuus.....	18
6.2	Sivovelvollisuudet	19
7	TILAAJAN VELVOITTEET.....	21
7.1	Maksuvelvollisuus	21
7.2	Myötävaikutusvelvollisuus	22
7.3	Viivästysvastuu	23
7.4	Työmaapalvelut	24
8	KAUPALLISET ASIAT	25
8.1	Sopimusehdot.....	25
8.2	Muutos- ja lisätyöt	25
8.3	Vakuudet ja vakuutukset.....	25

8.4 Takuu	26
9 SOPIMUKSEN PURKAMINEN	27
9.1 Urakoitsijan sopimusrikkomus	27
9.2 Tilaajan sopimusrikkomus	28
10 TULOSTEN TARKASTELU	29
11 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET	31
11.1 Yhteenveto	31
11.2 Johtopäätökset ja jatkoselvitysehdotukset	31
LÄHTEET	33

ERITYISSANASTO

Aliurakoitsija	Urakoitsijan tilauksesta työtä suorittava toinen urakoitsija. (YSE 1998)
Hyvä rakentamistapa	Hyvällä rakentamistavalla tarkoitetaan sellaista työtä ja työnjälkeä, jonka huolellinen urakoitsija tekee noudattaen asiaa koskevia viranomaisohjeita, lakeja, asetuksia ja Suomen rakennusmääräyskokoelman määräyksiä (MRL 149§). Lisäksi on noudatettava työsuoritukseen käytettävien rakennusmateriaalien valmistajien ohjeita.
Tilaaaja	Urakoitsijan sopimuskumppani, joka on tilannut urakkasuorituksen. Tilaaajana voi toimia rakennuttaja tai urakoitsija. (YSE 1998)
Aliurakkasopimus	Tilaaajan ja aliurakoitsijan välinen allekirjoitettu asiakirja tietyn työntuloksen aikaansaamiseksi sovittua hintaa tai veloitusperustetta vastaan. (YSE 1998)
Pääurakoitsija	Rakennuttajaan sopimussuhteessa oleva urakoitsija, joka kapallisissa asiakirjoissa on nimetty pääurakoitsijaksi ja jolle sopimuksenmukaisessa laajuudessa kuuluvat työmaan johtovelvollisuudet. (YSE 1998)

1 JOHDANTO

Pääurakoitsija, urakkamuodosta riippumatta, tarvitsee yleensä rakennushankkeessa rinnalleen muitakin urakoitsijoita. Lähtökohtaisesti pääurakoitsija ottaa hankkeeseensa mukaan maanrakennus-, LVISA- ja vesikattourakoitsijat ja tapauksesta ja tarpeesta riippuen voidaan käyttää myös muita urakoitsijoita. Hankkeesta riippuen kyseiset urakoitsijat toimivat joko ali- tai sivu-urakoitsijoina. Aliurakoitsijat ovat suorassa sopimussuhteessa pääurakoitsijan kanssa, kun taas sivu-urakoitsija on sopimussuhteessa rakennusurakan tilaajan kanssa ja on usein alistettuna pääurakoitsijalle.

1.1 Tausta

Pääurakoitsija on vastuussa aliurakoitsijoidensa töistä kuten omistaan. Näin ollen on pääurakoitsijan etujen kannalta välttämätöntä, että aliurakkasopimus laaditaan mahdollisimman yhdenmukaiseksi ja saman sisältöiseksi pääurakkasopimuksen kanssa. Näin meneteltäessä on mahdollista saada aliurakoitsija vastuuseen aiheuttamistaan virheistä ja puutteista. Etenkin suoritteiden laadun ja tilaajalle luovutettavien asiakirjojen, aikataulujen ja takuuajkojen sekä takuutodistusten osalta tulisi pää- ja aliurakkasopimusten vastata toisiaan. (Liuksiala, 2004, 188)

Aliurakkasopimus syntyy jo voimassa olevan tarjouksen hyväksymisestä, eikä edellytä sopimuksen allekirjoitusta. On kuitenkin osapuolten etujen mukaista, että sopimuksesta tehdään kirjallinen. Tämä ehto on kuitenkin kirjattava tarjouspyyntöön. Sopimuksen sisältö muodostuu tarjouspyynnön ja hyväksytyyn tarjouksen pohjalta. Jos tarjous poikkeaa tarjouspyynnöstä, on se kirjattava sopimukseen tai urakkaneuvottelumuistioon, jottei asiakirjojen pätevyysjärjestys kumoa muutoksia. (Junnonen ja Kankainen, 2012, 64)

1.2 Tavoite

Opinnäytetyön tavoitteena oli parantaa yrityksen toimintaa ja luoda edellytykset kannattavalle rakennusurakoinnille. Yrityksen toivomuksena oli parantaa ja selkeyttää heidän ja aliurakoitsijoidensa välillä solmittavaa aliurakkasopimusta. Opinnäytetyön tarkoituk-

sena oli luoda mahdollisimman helposti täytettävä ja kaikkiin aliurakoihin soveltuva sopimus pohja. Lisäksi sopimusta täydentämään tehtiin suoritusvelvollisuusliite, josta käy ilmi aliurakoitsijalle ja tilaajalle kuuluvat velvollisuudet.

Riitatilanteiden välttämiseksi on sopimuksen oltava aukoton ja mahdollisimman yksiselitteinen. On selkeästi jaoteltava, mitkä työt kuuluvat aliurakoitsijalle ja mitkä tilaajalle. Sopimuksesta on käytävä ilmi, mitä laadullisia vaateita työlle on ja mitä materiaaleja urakassa saa käyttää. Jos edellä mainittuja seikkoja ei sopimukseen ole kirjattu, on jälkikäteen mahdoton saada urakoitsija vastuuseen virheistään.

1.3 Menetelmät

Työn lähtötietoina käytettiin yrityksen vanhaa aliurakkasopimus pohjaa ja heidän esittämiään toiveita sopimuksen sisällöstä. Vanha sopimus toimi pohjana, jota täydennettiin kirjallisuuslähteistä saatujen tietojen avulla. Jotta sopimus olisi sopimusehtojen mukainen, on sen noudatettava rakennusalan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998). Lisäksi haastateltiin yrityksen aliurakkasopimuksista vastaavaa henkilöä, jonka avulla saatiin sopimuksen sisältö heidän toiveidensa mukaiseksi.

1.4 Rajaukset

Aliurakan suunnittelu alkaa jo työmaan tehtäväsuunnitelmaa laadittaessa. Aliurakkasopimuksen sisältöön vaikuttaa merkittävästi tehtäväsuunnitelmassa aliurakoitavaksi suunnitellun urakan laajuus ja sisältö. Tehtäväsuunnitelma on täysin urakka kohtainen, joten siitä on mahdoton tehdä valmista pohjaa, näin ollen se jätettiin pois tästä opinnäytetyöstä. Sen sijaan opinnäytetyö käsittelee ainoastaan aliurakoitsijoiden kanssa solmittavaa aliurakkasopimus pohjaan.

Aliurakkasopimukseen kuuluu valtava määrä urakan sisältöön, laatuun ja urakan ulosmaksuun liittyviä liiteasiakirjoja. Käytännössä nämä kyseiset liitteet ovat täysin urakka kohtaisia, eikä niistä ole mahdollista tehdä yleismallia. Liiteasiakirjoista tähän opinnäytetyöhön tehtiin suoritusvelvollisuudet täsmentävä asiakirja.

2 TUTKIMUSMENETELMÄT

Opinnäytetyössä käytetyt tutkimusmenetelmät olivat kvalitatiivista tutkimusta edustava haastattelututkimus sekä tutkimusaihetta käsittelevään kirjallisuuteen perehtyminen. Kirjallisuuslähteinä olivat rakennusalan sopimustekniikkaa käsittelevät teokset sekä rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998). Opinnäytetyötä varten haastateltiin yrityksen aliurakoista vastaavaa henkilöä.

2.1 Kvalitatiivinen tutkimus

Kvalitatiivinen eli laadullinen tutkimus on kokonaisvaltaista tiedonhankintaa, jossa käytetään ihmistä tiedonkeruun välineenä. Laadullisen tutkimuksen tiedonhankintamenetelmiä ovat esimerkiksi erilaiset haastattelut, havainnointi sekä dokumenttien ja tekstien analysointi. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara, 1997, 164)

2.1.1 Haastattelututkimus

Haastattelut voidaan jakaa haastateltavien lukumäärän perusteella yksilö-, pari- tai ryhmähaastatteluun. Toinen tapa luokitella haastatteluja on puhua teema-, lomake- tai avoimesta haastattelusta. Tämä luokittelutapa perustuu siihen, miltä osin haastattelun runko on etukäteen valmisteltu. (Ronkainen, Pehkonen, Lindholm-Yläne & Paavilainen, 2013, 116)

Haastattelut suoritettiin kolmella eri kerralla kevään 2014 aikana. Jokaisen haastattelun perusteella sopimus pohjaan tehtiin opinnäytetyön tilanneen yrityksen toivomat muutokset. Haastattelutilanteissa oli haastattelijan lisäksi läsnä yksi yrityksen edustaja. Opinnäytetyössä käytettiin avointa haastattelua, sillä se on haastattelun muodoista lähimpänä keskustelua. Haastattelutilanne oli vapaata keskustelua, eikä kysymyksiä ollut laadittu valmiiksi. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara, 1997, 209)

Avoin haastattelu vaatii paljon aikaa ja useita haastattelukertoja. Avoimessa haastattelussa ei ole valmista runkoa, joten sen pitäjältä vaaditaan parempaa haastattelutaitoa kuin muissa haastattelun muodoissa. Keskustelun edetessä haastatteliija kerää tietoja

haastateltavan ajatuksista, mielipiteistä ja käsityksistä. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara, 1997, 209)

Haastattelun etuina muihin tutkimusmuotoihin verrattuna voidaan pitää joustavaa aineiston säätelyä tilanteen edellyttämällä tavalla. Haastattelijan on myös helppo myöhemmin täydentää aineistoaan, sillä haastateltava on usein mahdollista tavata uudelleen. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara, 1997, 205)

Haastatteluun liittyy myös ongelmia kuten kaikkiin tutkimusmenetelmiin. Virhelähteitä voivat aiheuttaa haastattelija, haastateltava tai itse tilanne jossa haastattelu suoritetaan. Haastattelussa on kuitenkin kysymys kahden tai useamman henkilön välisestä kanssakäymisestä, jossa henkilökemiat vaikuttavat keskustelun kulkuun. (Hirsjärvi, Remes ja Sajavaara, 1997, 206)

2.2 Tutkittu aineisto

Tutkimusta varten tarkasteltiin rakennusalan sopimustekniikkaa käsitteleviä teoksia, joista etsittiin sopimusteknisiä aliurakkasopimuksen erityispiirteitä sekä YSE:n tulkintaa helpottavia tarkennuksia. Tutkittava kirjallisuus koottiin helmikuussa 2014 ja sitä tutkittiin kevään ajan. Kirjallisuus rajattiin teoksiin, jotka käsittelevät monipuolisimmin ja selkeimmin aliurakkasopimuksia ja niiden tarkennuksia. Kyseinen kirjallisuus antoi riittävän pohjan saada luotettavaa ja pätevää tietoa rakennusalan sopimustekniikasta. Valittu otos sisälsi toisiaan tukevia argumentteja, joiden perusteella voitiin tehdä yleistyksiä sopimukseen kirjattavasta sisällöstä.

Tutkimusta varten perehdyttiin huolellisesti myös rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998) ja siitä poimittiin aliurakkasopimuksen kannalta oleellimmat määräykset ja ehdot.

Pelkän kirjallisuuden hyödyntäminen opinnäytetyössä ei olisi mahdollistanut pätevän lopputuloksen saamista. Tutkimuksen luotettavuuden varmistamiseksi menetelmänä käytettiin kirjallisuuslähteiden lisäksi kappaleessa 2.1.1 käsiteltyä haastattelututkimusta.

3 ALIURAKKASOPIMUKSEN VALMISTELU

Aliurakkasopimuksen lähtötietoina ja sopimus pohjana toimii tehtäväsuunnitelma. Tehtäväsuunnitelman avulla tilaaja saa odotusten ja vaatimusten mukaiset lähtötiedot tarjouspyyntöä varten. Suunnitelman perusteella laaditaan myös aliurakkasopimuksen liiteasiakirjat ja urakkaehdot.

Tehtäväsuunnittelulla saadaan aliurakan kustannustavoite, laatuvaatimukset, laadunvarmistuskeinot sekä aikataulu, joiden perusteella voidaan myöhemmin vertailla eri urakoitsijoiden tarjouksia. (Kankainen, 2005, 42–43)

3.1 Tarjouspyyntö

Tarjouspyynnön lähtökohtana ovat huolellisesti laaditut tarjouspyyntöasiakirjat. Vertailukelpoisten tarjousten saamiseksi on asiakirjojen oltava riittävän aukottomia ja niissä on oltava urakan kannalta kaikki tarpeelliset lähtötiedot. (Liuksiala, 2004, 81)

Tarjouspyynnöstä on käytävä selkeästi ilmi, mikäli siinä olevat asiat täydentyvät tai tarkentuvat myöhemmin. Tilaaja on vastuussa antamistaan urakkaa koskevista tiedoista, eikä hän saa salata sopimukseen vaikuttavia seikkoja. Mikäli yleisistä sopimusehdoista tai käytännöistä poiketaan, on ne kirjattava sopimusasiakirjoihin. (Liuksiala, 2004, 79)

Tarjouspyyntöön kirjataan halutut tarjousehdot sekä oleelliset kohdat urakasta, Liitteeksi laitetaan myös sopimukseen liitettävät kaupalliset- ja tekniset asiakirjat. Tarjouskirjeeseen on kirjattava tilaajan tiedot, kohteen tiedot ja tilanne, urakan sisältö, tarjousta koskevat vaatimukset, jättoaika ja -paikka sekä voimassaoloaika. (Junnonen ja Kankainen, 2012, 54)

Tarjouspyyntöön on kirjattava myös aliurakoitsijalta vaadittavat todistukset ja selvitykset, ketjutusrajoitteet sekä työaika koskevat ehdot. Tilaajavastuulaki edellyttää tilaajaa vaatimaan aliurakoitsijalta selvitykset ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin ja arvonlisävelvollisten rekisteriin kuulumisesta. Aliurakoitsijalta vaaditaan myös kaupparekisteriote, todistus verojen maksamisesta sekä eläkevakuutuksesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta. Todistus työtapaturmavakuutuksesta ja selvitys sovellettavas-

ta työehtosopimuksesta on myös toimitettava tilaajalle. Edellä mainitut todistukset on toimitettava viimeistään ennen töiden alkamista. (Junnonen ja Kankainen, 2012, 55)

3.2 Tarjous

Jotta tarjous olisi vertailukelpoinen muiden tarjousten kanssa, tulisi aliurakoitsijan tarjouksen vastata mahdollisimman tarkasti tarjouspyyntöä. Poikkeaminen tarjouspyynnön sisällöstä voi aiheuttaa urakan menettämisen. (Liuksiala, 2004, 70)

Tarjousten käsittelyssä noudatetaan rakennusalan urakkakilpailun periaatteita (RT 16-10182). Aliurakoitsijan valinnan perusteen on käytävä ilmi tarjouspyynnössä. (Junnonen ja Kankainen, 2012, 58)

3.3 Tarjouksen hyväksyminen

Tilaaaja valitsee mielestään parhaan tai parhaat tarjoukset antaneet aliurakoitsijat urakkaneuvotteluihin, jossa varmistetaan urakan kannalta paras lopputulos. Urakkaneuvottelusta on syytä pitää neuvottelumuistiota, johon kirjataan tarkennukset tai tarjouspyynnöstä poikkeavat seikat ja muistio liitetään sellaisenaan aliurakkasopimukseen. Urakkaneuvottelussa on syytä käydä läpi sopimus ja tarvittaessa täsmentää sisältöä ja asioita, jotka puuttuivat tarjouspyynnöstä. (Junnonen ja Kankainen, 2012, 61)

4 SOPIMUSASIAKIRJAT

Sopimusasiakirjat on jaettu kahteen osaan, sopimuksen pohjan muodostaviin *kaupallisiin asiakirjoihin* sekä urakan teknisen sisällön ja laajuuden määrääviin *teknisiin asiakirjoihin*. Näiden lisäksi aliurakkasopimusta voidaan täydentää muilla urakan kannalta oleellisilla asiakirjoilla. (Oksanen, Laine ja Kaskiari, 2010, 40–41)

YSE 12 §:n mukaan sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan siten, että jokaisessa asiakirjassa annettu määräys voidaan katsoa päteväksi vaikka se puuttuisi muista asiakirjoista. Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys on määrätty YSE 13 §:ssä (TAULUKKO 1.). Määrätystä pätevyysjärjestyksestä poikettaessa on sopimukseen kirjattava erikseen haluttu pätevyysjärjestys (YSE 1998). Mikäli asiakirjan tai asiakirjaryhmän sisältö on ristiriidassa, pätee laadintajärjestyksen mukaan viimeksi laadittu samanarvoinen asiakirja. Pätevyyden voi määrätä myös tilaaja urakoitsijan kuulemisen jälkeen. Asiakirjojen ristiriitaisuudesta huolimatta ei urakoitsija ole ilman lisäkorvausta velvollinen suorittamaan kuin urakan kannalta tarpeelliset työt. Sopimusosapuolet ovat toisilleen ilmoitusvelvolliset, mikäli havaitaan ristiriitoja asiakirjojen sisällöissä. (YSE 13 §)

TAULUKKO 1. Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys (YSE 13 §)

SOPIMUSASIAKIRJAT	Asiakirjojen pätevyysjärjestys
A. Kaupalliset asiakirjat	<ul style="list-style-type: none"> a. urakkasopimus b. urakkaneuvottelupöytäkirja c. YSE 1998 d. tarjouspyyntö ja ennen tarjouksenantamista annetut kirjalliset lisäselvitykset e. urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot f. urakkarajaliite g. tarjous h. määrä- ja mittaluettelot i. muutostöiden yksikköhintaluettelo
B. Tekniset asiakirjat	<ul style="list-style-type: none"> j. työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset k. sopimuspiirustukset l. yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset

4.1 Kaupalliset asiakirjat

Tarjouspyyntöön sisältyvät kaupalliset asiakirjat siirretään suoraan aliurakkasopimuksen liitteiksi. Kaupallisissa asiakirjoissa on määrätty mitä asiakirjoja aliurakoitsijan on toimittava tilaajalle. Näitä ovat esimerkiksi käyttö- ja huolto-ohjeet sekä lisä- ja muutostyöhinnasto. (Junnonen & Kankainen, 2012, 55)

Aliurakkasopimuksen pohja koostuu kaupallisista asiakirjoista, jotka koskevat rakennushankkeen taloudellisjuridisia tietoja. Tiedot sisältävät muun muassa tarjousajan, urakkamuodon, urakan alistamissuhteet, urakoitsijoiden velvoitteet, rakennusajan, takuuajan, vakuuttamisvelvollisuudet ja indeksisidonnaisuuden. Indeksien vaikutuksia ei yleensä oteta huomioon aliurakoissa töiden lyhyen keston ja urakkasummien pienuuden vuoksi. Urakkaan kuuluvat velvollisuudet, jotka on määrätty muissa kuin urakan suoritusta koskevissa asiakirjoissa, tulee olla osoitettuna kaupallisissa asiakirjoissa (YSE 13.5 §). (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 40)

4.2 Tekniset asiakirjat

Kuten kaupalliset asiakirjat, myös tekniset asiakirjat ovat tarjouspyynnön liitteenä. Ne sisältävät piirustukset ja työselostukset sekä laadulliset vaatimukset. Tekniset asiakirjat osoittavat aliurakoitsijan teknisen suoritusvelvollisuuden sisällön ja laadun. Asiakirjoja ovat esimerkiksi piirustukset ja työselostukset, joista löytyy rakennushankkeen sisältö teknisine yksityiskohtineen. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 41)

5 TOTEUTUS JA URAKKA-AIKA

Aliurakan toteutus ja urakka-aika pohjautuvat tilaajan tekemään tehtäväsuunnitelmaan. Tehtäväsuunnitelmasta käy ilmi tehtävän toteutus, vaatimukset ja edellytykset. Samalla määritellään aliurakkaan varattava urakka-aika. (Kankainen, 2005, 43)

Sopimukseen on hyvä kirjata tarkkaan urakka-aika, urakan aloitusajankohta sekä työmaan työajat. Sopimuksesta on käytävä myös ilmi milloin töiden on oltava valmiit sekä nimetä mahdolliset välitavoitteet.

5.1 Toteutus

Työn toteutuksesta on asetettu sopimusehdot rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) pykälissä 5-8. Niissä on määritetty työaikataulu, työmaajärjestys, yhteistoiminta sekä tilaajan myötävaikutusvelvollisuus. Myötävaikutusvelvollisuutta käsitellään myöhemmin tässä opinnäytetyössä kappaleessa 7.2.

5.1.1 Työaikataulu

Sopimusosapuolet laativat yhteistyössä työaikataulun, joka tehdään sovitun urakka-ajan perusteella. Se muodostaa perustan hankinnoille, töiden yhteensovittamiselle ja osasuoritteille. Hyväksytty aikataulu on sitova, eikä sitä voida muuttaa ilman kummankin osapuolen hyväksyntää. Jotta sovitussa aikataulussa pysytään, tulee sitä aktiivisesti seurata ja puuttua mahdollisiin viivästyksiin sekä poikkeamiin viipymättä. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 88)

5.1.2 Työmaajärjestelyt

Työmaajärjestelyt-pykälällä (YSE 6 §) luodaan aliurakoitsijalle edellytykset urakkansa toteuttamiselle. Se antaa aliurakoitsijalle myös mahdollisuuden materiaalin toimittamiseen ja varastointiin työmaalle. Urakoitsija saa urakka-alueensa hallintaansa töiden ajaksi ja luovuttaa sen tilaajalle valmiina. Tilaajan ohjeiden mukaisesti urakoitsijalla on

oikeus tuoda työmaa-alueelle tarvitsemansa tilapäiset rakennukset sekä varastoida rakennusmateriaalinsa siten, ettei siitä aiheudu tarpeetonta haittaa. Ennen kaikkea tilaajan kannalta työmaajärjestelyt takaavat sen, että työmaan turvallisuus sekä logistiset ratkaisut säilyvät sellaisina kuin tilaaja ne haluaa. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 89)

5.1.3 Yhteistoiminta

Aliurakoitsija on velvollinen tiedottamaan oman työnsä osalta tilaajalle ja muille urakoitsijoille tarpeellisista sujuvan ja turvallisen työskentelyn edellyttämistä asioista. Työn toteuttamisesta ei saa aiheutua kohtuuttomasti haittaa muille työmaalla työskenteleville. Aliurakoitsijan on toimittava työmaan johtovelvollisuudesta vastaavan, töiden järjestelyä ja yhteensovittamista koskevien, ohjeiden mukaan. Mikäli urakoitsija käyttää aliurakoitsijaa tai -hankkijaa, tulee ne hyväksyttää tilaajalla ennen niiden ottamista. Tämä ei kuitenkaan poista urakoitsijan vastuuta omista aliurakoitsijoistaan tai -hankkijoistaan. (YSE 1998, 7 §)

5.2 Urakka-aika

Urakka-aika määräytyy tilaajan tarpeen mukaan. Tilaaja asettaa urakan aloitus- ja luovutusajankohdan oman yleisaikataulunsa pohjalta siten, että se saadaan sovitettua yhteen muiden töiden kanssa. Urakka-ajalla on merkitystä niin sen keston kuin ajankohdankin kannalta. Suomen vaihtelevat olosuhteet tuottavat usein viivästyksiä, jotka on syytä huomioida urakka-ajassa. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 108)

5.2.1 Suoritus aika

Urakasopimukseen kirjataan, koska rakennustyöt tulee viimeistään aloittaa ja koska töiden on oltava valmiit. Usein sopimukseen kirjataan myös erilliset välitavoitteet, etenkin jos kyseessä olevan työn suoritus edellyttää muiden töiden edistämistä.

Jos aikataulusta ei ole erikseen sovittu, tulee työt aloittaa viipymättä, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa sopimuksen syntymisestä. Työ on myös suoritettava tässä

tapauksessa loppuun kohtuullisen ajan puitteissa. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 109)

5.2.2 Viivästyssakko

Urakkasopimukseen kirjataan viivästyssakko, jolla varmistetaan urakoitsijan pysyminen sovituksessa aikataulussa. Viivästyssakon suuruus aliurakoissa on YSE 18 §:n mukaan jokaiselta sovittu urakka-ajan ylittävältä työpäivältä 0,1 prosenttia arvonlisäverottomasta urakkasummasta. Viivästyssakon suuruus voidaan myös määrittellä erikseen sopijaosapuolten kesken. Mikäli sopimukseen ei ole erikseen kirjattu, millä perusteella sakko määräytyy, noudatetaan YSE 18 §:n mukaista viivästyssakkoa. Urakoitsijalle asetetaan viivästyssakkovaatimus niin koko urakan kuin myös välitavoitteidenkin osalta. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 110)

6 ALIURAKOITSIJAN VELVOITTEET

Tilaaajan hyväksytyä aliurakoitsijan jättämä tarjous, sitoutuu aliurakoitsija sopimuksen mukaisiin velvoitteisiin. Sovitun työn lisäksi aliurakoitsijalta voidaan edellyttää sivusuoritusvelvoitteita, jotka vaikuttavat merkittävästi urakan kustannuksiin ja aikaan. Lisäksi aliurakoitsijan on noudatettava sopimusasiakirjojen mukaista laadunvarmistusta, toimitettava kirjallinen laadunvarmistussuunnitelma sitä pyydettyä ja kaikissa tapauksissa toimittava siten, että sopimuksen mukainen laatu saavutetaan (YSE 10.1 §). Aliurakoitsija on velvollinen käyttämään rakennustuotteita, joiden takuu-aika vastaa vähintään urakoitsijan takuu-aikaa (YSE 10.2 §). Tilajaalla on myös oikeus saada tiedot aliurakoitsijan käyttämien aliurakoitsijoiden tai rakennustavaroiden valmistajien laadunvarmistuksesta (YSE 10.3 §). (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 94)

6.1 Pääsuoritusvelvollisuus

Aliurakoitsija on velvollinen toteuttamaan sovittuun urakkasummaan sopimusasiakirjoissa määrätyt työt ja luovuttamaan ne valmiina sovituissa urakka-ajassa. Tämä pääsuoritusvelvollisuus takaa sen, ettei aliurakoitsija voi kieltäytyä mistään sellaisesta työsuorituksesta tai hankinnasta, joka sisältyy sopimukseen. Se myös osaltaan turvaa aliurakoitsijaa. Tilaja ei voi vaatia sopimuksen ulkopuolisia töitä suoritettavaksi ilman lisäkustannuksia. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 78)

Aliurakoitsija sitoutuu sopimuksen tehdessään mahdollisiin lisäkustannuksiin, jotka aiheutuvat rakentamisolosuhteista. Tämän kaltaisten muutosten huomioimisen urakasuoritukseen kuuluvana voidaan edellyttää kuuluvan aliurakoitsijan ammattitaitoon eli niin sanottuun huolellisen urakoitsijan velvoitteisiin. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 78)

Aliurakoitsija voidaan YSE 32 §:n mukaisesti velvoittaa hankkimaan tarvitsemansa tiedot rakennuskohteesta ja työhön vaikuttavista olosuhteista, jotka voidaan saada rakennuspaikkaan tutustumalla. Ehdot eivät kuitenkaan vähennä tilaaajan vastuuta antamisestaan tiedoista. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 143)

Sopimuksen sisältö tai siitä puuttuvat seikat eivät vaikuta siihen, että aliurakoitsija on toiminnassaan velvollinen noudattamaan voimassaolevaa lakia ja muita määräyksiä. Aliurakoitsijalta voidaan edellyttää rakentamista koskevan säännösten hallintaa sekä rakennussuorituksen teknistä osaamista. Aliurakoitsijaa voidaan pitää alansa asiantuntijana. Sopimusasiakirjoihin kirjataan aliurakoitsijan työn laatuvaatimukset. Jos vaatimuksia ei kaikilta osin ole määrätty, voidaan aliurakoitsijan suorituksesta edellyttää hyvää rakentamistapaa. (YSE 1 §)

6.2 Sivovelvollisuudet

YSE 2 §:n (TAULUKKO 2.) määrittämät urakoitsijan sivovelvollisuudet voidaan liittää kuuluviksi kunkin urakoitsijan omaan suoritukseen, ellei sopimusasiakirjoissa ole erikseen kirjattu niitä tilaajalle kuuluviksi (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 80). Mikäli YSE 2 §:n määrittämät velvollisuudet eivät riitä urakan erityistarpeisiin, voidaan kaupallisissa asiakirjoissa tarkentaa urakan sisältöä (Liuksiala, 2004, 90). Tästä johtuen kaupallisiin asiakirjoihin on hyvä lisätä suoritusvelvollisuudet täsmentävä asiakirja, jossa selkeytetään urakoitsijalle ja tilaajalle kuuluvat työmaavelvoitteet. Sivovelvollisuudet on syytä sisällyttää aliurakkasopimukseen niiltä osin kun ne katsotaan tarpeelliseksi urakan kannalta. Muutoin ne jäävät pääurakoitsijan eli tässä tapauksessa tilaajan vastuulle (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 80).

TAULUKKO 2. Urakoitsijan sivuvelvollisuudet (YSE 2 §)

1. Mikäli näiden tarkoittamissa kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, jokaisen urakoitsijan urakkaan kuuluvat omaa suoritustaan koskien myös seuraavat velvollisuudet:
 - a) urakoitsijan työsuoritukseen liittyvien lupien hankkiminen;
 - b) urakassa tarvittavien rakennusvälineiden hankkiminen;
 - c) urakassa tarvittavien mittausten suorittaminen;
 - d) omaa urakkaansa koskevan aikataulun laadinta;
 - e) omien tavaroidensa suojauksen lisäksi urakkaan kuulumattomien rakennusosien ja ympäristön suojaaminen työstä aiheutuvasta vahingoittumisesta ja tahriintumisesta;
 - f) urakassa syntyvien jätteiden lajittelu ja poisto niille osoitettuihin paikkoihin ja urakka-alueen puhtaanapito siten, että alue puhdistetaan töiden edistyessä ja luovutetaan urakkaan kuuluvien töiden jäljiltä puhdistettuna ja siistittynä seuraavan vaiheen urakoitsijalle tai tilaajalle;
 - g) urakkaansa varten tarpeellisten teiden ja muiden rakenteiden tekeminen ja purkaminen;
 - h) urakoitsijan hankittavaksi kuuluvien suunnitelmien ja piirustusten toimittaminen riittävän ajoissa tarkastettavaksi;
 - i) käyttö- ja huolto-ohjeiden toimittaminen;
 - j) urakoitsijan työnantaja- asemasta johtuvat velvollisuudet sekä hänen elinkeinotoiminnastaan aiheutuvat yhteiskunnalliset maksuvelvoitteet;
 - k) urakoitsijan tätä kohdetta koskeviin muihin sopimuksiinsa perustuvat velvollisuudet.
2. Edellä mainittujen velvollisuuksien lisäksi urakoitsijalle kuuluvat urakkahintaan sisältyvänä sopimusasiakirjoissa osoitetut muut sivuvelvollisuudet.

7 TILAAJAN VELVOITTEET

Tilaaajan velvoitteet ja vastuut alkavat jo tarjouspyyntövaiheessa. Urakkatarjousta tehdessään tilaaajan on tiedonantovelvollisuuden täyttämiseksi luovutettava urakoitsijalle kaikki tarvittavat tiedot urakkahinnan laskemiseksi (Liuksiala, 2004, 111). Lisäksi tilaaja on maksu- ja myötävaikutusvelvollinen sekä viimekädessä vastuussa urakan laadunvarmistuksesta (Kankainen, 2005,53).

7.1 Maksuvelvollisuus

Tilaaajan pääsuoritusvelvollisuutena voidaan pitää urakan maksamista (YSE 39–42 §). Maksut suoritetaan usein urakkasopimukseen liitettävän maksuerätaulukon mukaisesti. Jotta maksuerätaulukko voi olla maksujen perusteena, tulee siitä olla maininta urakkasopimuksen asiakirjaluettelossa. Tilaaajan on YSE 40 §:n mukaan maksettava urakoitsijalle maksuerätaulukon mukainen maksuerä. Maksuerä on maksettava 14 vuorokauden tai urakkasopimuksessa sovitun maksuajan kuluessa, kun lasku on esitetty tilaajalle ja sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku on muuten todettu maksukelpoiseksi (YSE 41 §). Maksun viivästyttä sovitusta maksuajasta, on tilaaja velvollinen YSE 41 §:n perusteella maksamaan ylimenevältä ajalta korkolain mukaisen vuotuisen tai sopimuksen mukaisen viivästyskoron. (Junnonen, 2009, 83–84)

Tilaaajalla on oikeus kieltäytyä erän maksusta, jos urakka ei ole edennyt maksuerätaulukon edellyttämään valmiuteen. Jos valmiudesta tulee erimielisyyttä, voivat YSE 65 §: n mukaan tilaaja ja urakoitsija yhdessä pitää katselmuksen sovittuna ajankohta. Katselmus voidaan pitää toisen sopijapuolen poissaolosta huolimatta, ellei poissaoloon ole pätevää syytä (YSE 65.2 §). Lisäksi molemmilla osapuolilla on oikeus kutsua asiantuntijoita katselmukseen (YSE 65.3 §). On myös mahdollista, että tilaaja pidättää urakkasummas- ta virheiden ja puutteiden korjaamiseen tarvittavan summan (Kankainen, 2005, 54).

7.2 Myötävaikutusvelvollisuus

Tilajaan myötävaikutusvelvoitteet määräytyvät YSE 8 §:n mukaan (TAULUKKO 3). Myötävaikutusvelvollisuuteen voidaan katsoa sisältyvän myös erilliset urakoitsijan esittämät vaateet, tarjoukset ja tiedustelut (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 93).

Aliurakoissa tärkeimpinä tilaajan myötävaikutusvelvoitteina voidaan pitää suunnitelmiin oikea-aikaista toimittamista, niiden hyväksyttävyyttä ja oikeellisuutta sekä sopimuksen mukaisten rakennustavaroiden oikea-aikaista toimittamista. Tilaajan on myös huolehdittava siitä, etteivät muut tilaajan tekemät tai teettämät työt häiritse aliurakan suoritusta. (Kankainen, 2005,53)

Mikäli tilaaja laiminlyö myötävaikutusvelvollisuutta, on urakoitsijalla oikeus esittää vaatimus lisäkustannuksista. Tämä edellyttää kuitenkin hyvissä ajoin tehtävää reklamaatiota, jotta tilaajalla on mahdollisuus muuttaa toimintaansa. (Kankainen, 2005, 53–54)

TAULUKKO 3. Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus (YSE 8 §)

<p>1. Ellei kaupallisissa asiakirjoissa ole toisin sanottu, tilaajan myötävaikutusvelvollisuutena rakennuttaja:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. hankkii viranomaisten luvat rakennuskohteen rakentamiseen, purkamiseen tai muuhun luvanvaraiseen toimenpiteeseen ja b. suorittaa kustannukset näistä sekä viranomaisten toimittamista suunnitelmien tarkastamisesta ja mainittujen lupien edellyttämistä viranomaisten katselmuksista ja mittauksista.
<p>2. Ellei kaupallisissa asiakirjoissa ole toisin sanottu, tilaajan myötävaikutusvelvollisuutena on lisäksi:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. laatia yhteistyössä urakoitsijan kanssa suunnitelma-aikataulu ja toimittaa sovittussa aikataulussa sopimuksen edellyttämät suunnitelmat ja muut asiakirjat urakoitsijalle rakennustyön edistymisen mukaan siten, että urakoitsijalle jää riittävä aika hankintojen ja valmistavien toimenpiteiden suorittamiseen; b. huolehtia siitä, että hänen toimittamiensa suunnitelmien yhteensopivuus ja sisältö on verrattu ja tarkastettu sekä suunnitelmat päivätty ennen niiden toimittamista urakoitsijalle ja että ne täyttävät viranomaisten, lakien, asetusten, rakennusmääräysten ja muiden vastaavien säännösten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset; c. toimittaa ajoissa urakoitsijalle ne rakennustavarat, joiden hankkiminen on sovittu tilaajan tehtäväksi; d. huolehtia siitä, että rakennustyön aikana tilaajan tekemät tai teettämät muut työt eivät häiritse tarpeettomasti urakoitsijan suoritusta ja että työt edistyvät siten, että urakoitsija voi näiden töiden estämättä täyttää oman suorituksensa.

7.3 Viivästysvastuu

YSE 35 §:n mukaan tilaaja on myös vastuussa urakkasuorituksen viivästyisestä, mikäli urakoitsijan työ keskeytyy tai viivästyy tilaajan toimista johtuen. Jotta urakoitsija saa tilaajan vastuuseen viivästyisestä, tulee asiasta tehdä kirjallinen reklamaatio (Kankainen, 2005, 54). Mikäli asian johdosta pidetyn katselmuksen jälkeen todetaan tilaajan aiheuttaneen urakoitsijan viivästyksen, on tilaaja velvollinen korvaamaan urakoitsijalle aiheutuneet ylimääräiset kustannukset tai suorittamaan sovittu sopimussakon, jos sopimussakko on sopimukseen kirjattu (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 146).

7.4 Työmaapalvelut

Jokainen urakoitsija vastaa itse tarvitsemistaan työmaapalveluista, jos erikseen ei ole nimetty niistä vastaavaa urakoitsijaa (YSE 3.1 §). Käytännössä on järkevintä, että pääurakoitsija vastaa työmaapalveluiden tuottamisesta YSE 3 §:n määrittämässä laajuudessa. Työmaapalveluihin kuuluu työnaikaisten rakennelmien ja asennusten tekeminen sekä yhteistä tarvetta palvelevien mittojen asettaminen. Niihin kuuluu myös työtä varten tehtävät kulkutiet, niiden kunnostus ja yleiset liikennejärjestelyt (YSE 3.2 §). Lisäksi työmaapalveluista vastaavan on huolehdittava työtä varten tarvittavan alueen vuokrauksesta ja aitaamisesta sekä rakennuskohteen vartioinnista (YSE 3.2 §). Työmaapalveluihin kuuluu myös rakennuskohteen suojaaminen, lämmittäminen ja kuivattaminen, rakennusosien, rakennustarvikkeiden ja ympäristön suojaaminen sekä jätehuollon ja yleisvalaistuksen järjestäminen (YSE 3.2 §). (Junnonen, 2009, 92)

Aliurakkasopimukseen on syytä kirjata, mitä työmaapalveluja tilaaja tarjoaa ja mitkä palvelut aliurakoitsijan on itse toteutettava. Etenkin on syytä kirjata, mistä YSE 3.3 §:n määrittämistä toisille urakoitsijoille annettavista palveluista tilaaja vastaa. YSE 3.3 §:n mukaan muille urakoitsijoille tulee tarjota rakennusaputöitä, varasto-, toimisto-, työkentely- ja sosiaalitulat sekä heidän tarvitsemansa vesi ja sähkö.

8 KAUPALLISET ASIAT

Kaupallisiin asioihin kirjataan mitä erityisvaateita tilaajalla on esimerkiksi koskien lisä- ja muutostöitä. Kun molemmat osapuolet ovat hyväksyneet sopimusehdot ja muut tarkennukset, vältetään epäselvyyksiltä ja luodaan yhdenmukaiset käytännöt koko urakan ajaksi.

8.1 Sopimusehdot

Jos rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista (YSE 1998) poiketaan, tulee poikkeamien olla erikseen kirjattuna sopimukseen. Erityisesti vaativissa tai muutoin erityisissä hankkeissa voi olla tarpeen poiketa YSE:sta, hankkeen teknisistä ratkaisuista tai oikeudellisista seikoista johtuen. Mikäli tilaaja haluaa poiketa YSE:sta, tulee hänen jo tarjouspyyntövaiheessa ilmaista miltä osin niistä poiketaan. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 30)

8.2 Muutos- ja lisätyöt

YSE:n mukaan muutostyöt ovat sopimuksen mukaisten suunnitelmien muuttumisesta aiheutuvaa työn suorituksen muutosta. Lisätyöt taas ovat sopimuksenmukaisten töiden ulkopuolisia töitä. Kun kyseessä on muutostyö, on urakoitsija velvollinen YSE 43 §:n mukaan suorittamaan tilaajan vaatimat muutokset, elleivät ne oleellisesti muuta suoritusta. Lisätöistä urakoitsijalla on oikeus kieltäytyä. (Liuksiala, 2004, 134–137)

Muutos- ja lisätöiden ehdot on syytä kirjata sopimukseen tarkasti ja siihen on myös syytä merkitä, ketkä ovat oikeutettuja sopimaan kyseisten töiden suorittamisesta. Lisäksi tulisi määrittää maksuehdot ja kuinka maksun suuruus määräytyy.

8.3 Vakuudet ja vakuutukset

Tilaaja voi vaatia urakoitsijalta rakennusaikaista vakuutta, jolla hän pyrkii varmistamaan urakoitsijan toimimisen sopimusehtojen mukaisesti ja sopimuksen mukaisessa

ajassa. Lisäksi tilaaja voi vaatia takuuajaisen vakuuden, jolla hän varmistaa takuukorjauksen osalta urakoitsijan töiden suorituksen. Vakuuksien suuruudet YSE 36 §:n mukaan ovat rakennusajalta 10 % ja takuuajalta 2 % arvonnalisäverottomasta urakkasummasta tai niiden suuruudet voidaan erikseen sopia. Jos kyseessä on kuitenkin ajallisesti tai rahallisesti suhteellisen pieni urakka, voidaan vakuudet jättää pois. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 150–153)

Käytännössä työmaan vakuutuksista vastaa pääurakoitsija tai siihen erikseen sopimuksella määrätty urakoitsija. Jos kuitenkin aliurakkasopimuksessa on määrätty, urakoitsija on velvollinen vakuuttamaan rakennuskohteen sovituissa laajuudessa (YSE 38.6 §). Lisäksi jokaisella työmaalla toimivalla urakoitsijalla on oltava voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus (YSE 38.10 §). Urakoitsijan on toimitettava vakuutustodistuksensa tilaajalle ennen töiden aloittamista. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 150–153)

8.4 Takuu

Takuuajan kirjaaminen aliurakkasopimukseen on erityisen tärkeä, sillä se siirtää tilaajan vastuun takuuajana havaituista virheistä niitä koskevalle urakoitsijalle. YSE 29 §:n mukaan takuu aika on 24 kuukautta, mutta siitä voidaan poiketa kirjaamalla se aliurakkasopimukseen. On myös oleellista sopia, mistä takuu aika alkaa. Yleinen käytäntö on, että takuu katsotaan alkavaksi siitä, kun kohde on vastaanotettu rakennuttajan tai tilaajan toimesta. (YSE 29 §)

Kohteeseen tehdään takuutarkastus, jossa takuuajaiset virheet käydään läpi. Urakoitsija voi korjata virheet takuukorjauksessa tai jos virheet haittaavat kohteen käyttöä tulee ne korjata viipymättä. Mikäli urakoitsija ei ryhdy tarpeellisiin toimenpiteisiin oikea-aikaisesti on tilaaja oikeutettu YSE 29.2 §:n perusteella korjauttamaan virheet urakoitsijan kustannuksella. (Oksanen, Laine & Kaskiaro, 2010, 133–138)

9 SOPIMUKSEN PURKAMINEN

Allekirjoitetun aliurakkasopimuksen jälkeen osapuolet ovat oikeutettuja luottamaan siihen, että sopimus on pitävä ja että toinen osapuoli täyttää omat sopimuksen mukaiset velvollisuutensa. Aliurakkasopimuksen purkaminen vaatii molempien osapuolten hyväksymisen, joissain tapauksissa on kuitenkin mahdollista, että sopimus puretaan yksipuoleisesti. Tähän menettelyyn rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) on yksityiskohtaiset määräykset. Aliurakkasopimuksen purkaminen on kuitenkin viimeinen keino, jolla sopimusrikkomuksia ratkaistaan. Aina tulisi pyrkiä neuvotteluihin ratkaisemaan erimielisyydet. (Junnonen, 2009, 160)

9.1 Urakoitsijan sopimusrikkomus

Tilaaajan aliurakkasopimuksen purkuperusteet on määrätty YSE 78–81 §:ssä. Ehtojen perusteella tilaajalla on oikeus ennakoida urakan viivästymistä, mikäli aliurakoitsija ei noudata sovittua työn alkamisajankohtaa tai on todettavissa, ettei aliurakoitsija saa urakkaansa valmiiksi sovituksessa ajassa (YSE 78.1 §). Sopimuksen purkamiseen oikeuttaa myös aliurakoitsijan sopimuksen vastaiset työtavat, rakennustavarat tai rakennusosat tai mikäli aliurakoitsija ei noudata sopimusasiakirjoissa olevia määräyksiä (YSE 78.1 §). Sopimuksen saa purkaa, jos aliurakoitsija ei toimita vakuutta 21 vuorokauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta tai aliurakoitsija ei anna lisävakuutta lisätöiden tai alkuperäisen vakuuden arvonalennuksen vuoksi tilaaajan määräämässä ajassa (YSE 78.1 §). Tilaajan on kuitenkin ennen sopimuksen purkamista kirjallisesti huomautettava aliurakoitsijaa ja ilmoitettava sopimuksen purkamisuhasta, ellei aliurakoitsija korjaa laiminlyöntiä tilaaajan vaatimassa ajassa (YSE 78.2 §).

YSE 79 §:n mukaan tilaaja voi myös purkaa sopimuksen, jos aliurakoitsija asetetaan konkurssiin tai havaitaan aliurakoitsijan olevan sellaisessa tilassa, ettei voida olettaa aliurakoitsijan täyttävän velvollisuuksiaan. Tilaajan on kuitenkin jälkimmäisessä tapauksessa pyydettävä aliurakoitsijalta luotettava selvitys suoritusvelvollisuuksien täyttämistä.

Rakennustöiden keskeydyttyä epämääräiseksi ajaksi puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavien ylivoimaisten esteiden takia, on

tilaajalle varattu oikeus purkaa aliurakkasopimus (YSE 80 §). Ylivoimaisella esteellä ei kuitenkaan tarkoiteta YSE 20 §:n mukaisia ylivoimaisia esteitä, kuten poikkeuksellista sääoloa tai lakkoa.

Myös aliurakoitsijan kuolema oikeuttaa tilaajan purkamaan sopimuksen. Näin vain siinä tapauksessa, että tilaaja on tarjonnut töiden loppuun saattamista aliurakoitsijan kuolinpesälle, jos katsotaan että kuolinpesällä on edellytykset urakan loppuunsaattamiseen. (YSE 81 §)

9.2 Tilaajan sopimusrikkomus

Samoin kuin tilaajalla niin myös aliurakoitsijalla on YSE-ehtojen mukaan oikeus aliurakkasopimuksen yksipuoleiseen purkamiseen. Aliurakoitsija voi purkaa sopimuksen, jos tilaaja ei täytä maksuvelvollisuuttaan, urakkasuorituksen kannalta muuta olennaista velvoitetta tai toimenpiteillään estää urakkasuorituksen täyttämisen (YSE 84.1 §). Näin voidaan toimia esimerkiksi, jos tilaajan vastuulla olevien suunnitelmien puuttuminen estää aliurakoitsijan työskentelyn.

Samoin aliurakoitsijalla on oikeus aliurakkasopimuksen purkamiseen, jos tilaaja asetetaan konkurssiin tai havaitaan tilaajan olevan sellaisessa tilassa, ettei hänen voida olettaa täyttävän sopimuksenmukaisia velvoitteitaan. Tämä silloin, jos luotettava lisävakuutta tai selvitystä velvoitteiden täyttämisestä ei ole annettu viikon sisällä siitä, kun sitä on kirjallisesti vaadittu. (YSE 84.2 §)

YSE 84.3 § antaa aliurakoitsijalle sopimuksen purkamisen sijasta mahdollisuuden keskeyttää työt kohteessa, kunnes voidaan todeta, johtaako este sopimuksen purkuun.

YSE 85 §:ssä annetaan aliurakoitsijalle samat oikeudet ylivoimaisen esteen perusteella purkaa sopimus kuin tilaajalla YSE 80 §:ssä.

10 TULOSTEN TARKASTELU

Opinnäytetyön tutkimusmenetelminä käytettiin haastattelututkimusta sekä kirjallisuuslähteiden tutkimista aliurakkasopimuksen näkökulmasta. Kyseisen kirjallisuuden tarkasteluun päädyttiin, koska opinnäytetyön aiheesta löytyi kosolti materiaalia ja rakennusalan sopimukset pohjautuvat käytännössä rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin (YSE 1998). Haastattelututkimuksella saatiin opinnäytetyötä muokattua ja tarkennettua siten, että se vastasi yrityksen toiminnan kannalta oleellisiin seikkoihin.

Pelkästään kirjallisuudesta saatujen tietojen pohjalta opinnäytetyö ei olisi täyttänyt yrityksen tarpeita. Kirjallisuudesta saadut tiedot ovat tekijän subjektiivisia näkemyksiä aliurakkasopimuksen oleellisesta sisällöstä, eivätkä ne kaikilta osin vastanneet yrityksen tarpeita. Lisäksi rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998) ovat yleisiä määräyksiä, eivätkä ne välttämättä sellaisenaan sovellu kaikkiin aliurakoihin. Kirjallisuustutkimuksen perusteella saatiin kuitenkin luotua alustava pohja aliurakkasopimuksen mahdollisesta sisällöstä.

Haastattelu oli tässä tapauksessa ainoa oikea tutkimusmenetelmä, jolla opinnäytetyöstä saatiin yrityksen tarpeiden mukainen. Aliurakkasopimuksesta tehtiin ensin kirjallisuuden ja rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) perusteella raakaversio, jota jokaisen haastattelukerran jälkeen muokattiin yrityksen haluamaan suuntaan.

Rakennusalalle on tullut valtava määrä uudistuksia sen jälkeen, kun rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja (YSE 1998) uudistettiin vuonna 1998. Esimerkiksi rakennustuotteiden osalta on tullut uusia määräyksiä, kuten 2013 heinäkuussa voimaan tullut velvoite rakennustuotteiden CE-merkinnästä. Rakentamisessa käytettävistä tuotteista noin 80 %:ssä tulee olla CE-merkintä, joka takaa tuotteen direktiivien mukaiset turvallisuusvaatimukset. Aliurakkasopimuksia on siis syytä tarkentaa tuotteita koskevien velvoitteiden osalta.

YSE:ssä ei ole myöskään otettu kantaa, missä muodossa sopimusasiakirjat kuten suunnitelma-asiakirjat tulisi toimittaa. Tulevaisuudessa ollaan siirtymässä 3D-mallintamisen avulla tehtävään rakennus- ja rakennesuunnitteluun. Tämä vaatii tilaajalta sekä urakoitsijalta niiden lukemiseen soveltuvan ohjelman. Kun pelkästään sähköisessä muodossa

olevat suunnitelmat otetaan myös työmailla käyttöön, on se huomiotava aliurakkasopimuksessa.

11 YHTEENVETO JA JOHTOPÄÄTÖKSET

11.1 Yhteenveto

Opinnäytetyön tavoitteena oli luoda aliurakkasopimus pohja, jota pienillä muutoksilla ja tarkennuksilla pystyy käyttämään kaikissa yrityksen tarvitsemissa aliurakoissa. Lisäksi tavoitteena oli luoda suoritusvelvollisuuksista valmis liitepohja, jota täydentämällä urakkaan soveltuvaksi voidaan liittää aliurakkasopimukseen.

Aliurakkasopimus pohja luotiin yrityksen vanhan aliurakkasopimus pohjan pohjalta täydentämällä sitä kirjallisuus lähteistä ja rakennusurakan yleisistä sopimusehdoista (YSE 1998) saatujen täsmennysten avulla. Lisäksi sopimusta muokattiin yrityksen aliurakkasopimuksista vastaavan henkilön ohjeiden perusteella, heidän toimintansa ja edellytyksensä mukaan. Samalla tarkennettiin sopimuksen sisältöä niiltä osin, mitkä olivat aiheuttaneet aiemmissa aliurakoissa sopimuserimielisyyksiä.

11.2 Johtopäätökset ja jatkoselvitysehdotukset

Opinnäytetyön tuloksena saatuun aliurakkasopimus pohjaan ei voi täysin sokeasti luottaa ennen kuin sitä on käytännössä kokeiltu. Mikäli kokeilun jälkeen havaitaan sopimuksessa puutteita, on siihen niiltä osin tehtävä muutoksia. On myös muistettava, että kaikki urakat ovat yksilöllisiä. Mikäli yritys ei ota edellä mainittua seikkaa huomioon saattaa sopimuksesta jäädä kirjaamatta urakan kannalta merkittäviä seikkoja.

Toisaalta sopimus pohja antaa loistavat edellytykset onnistuneelle aliurakkasopimukselle. Siihen on kirjattu urakasta toiseen toistuvat seikat, jotka ilman valmista aliurakkasopimus pohjaa saattaisivat jäädä kirjaamatta. Lisäksi sopimus pohjassa on selkeästi merkittynä, mitä urakkakohtaisia asioita tulisi olla kirjattuna ja mihin sopimusta tehdessä tulisi erityisesti kiinnittää huomiota.

Rakennusala muuttuu ja kehittyy jatkuvasti, eivätkä sopimusehdot ja määräyksetkään pysy muuttumattomina. Näin ollen aliurakkasopimusta tulisi muuttaa ja päivittää aina

kyseisen sopimushetken ehtojen ja määräysten mukaan. On myös oleellista, että yritys kehittää ja laajentaa sopimusta omien havaintojensa ja tarpeidensa perusteella.

Yksi pääurakoitsijan velvoitteita oleellisesti lisäävä muutos tulee voimaan 1.7.2014. Muutos koskee rakennusalan ilmoitusmenettelyä. Pääurakoitsijalla on velvollisuus toimittaa omien ja muiden työmaalla toimivien yritysten työntekijöiden tiedot verottajalle. Tietoihin kuuluu muun muassa työntekijöiden työtunnit ja kenen palveluksessa työntekijä työskentelee. Tiedot on toimitettava verottajalle kuukauden välein sähköisessä muodossa. Tästä johtuen olisi suositeltavaa, että työmailla siirryttäisiin elektroniseen kulunvalvontaan, jonka avulla saadaan tiedot siitä, keitä työmaalla kulloinkin on sekä työntekijöiden työtunnit. Edellä mainittu muutos tulee ottaa huomioon aliurakkasopimuksia tehdessä, jos kyseisen aliurakan urakka-aika on kokonaan tai osittain 1.7.2014 jälkeisenä ajankohtana. (Ratu TT 1.6, 2014)

LÄHTEET

Junnonen, J-M. 2009. Sopimusten hallinta. Sastamala: Vammalan Kirjapaino Oy.

Kankainen, J. 2005. Urakoitsijan työmaakansio sopimusasiat. 6. Sivu- ja aliurakat, materiaali- ja tarvikehankinnat. Saarijärvi: Gummerus Kirjapaino Oy.

Liuksiala, A. 2004. Rakennussopimukset. Käytännön käsikirja. 6., uusittu laitos. Hämeenlinna: Karisto Oy.

Junnonen, J-M. & Kankainen, J. 2012. Rakennusurakoitsijoiden hankintakäsikirja. 2. uudistettu painos. Lahti: N-Paino.

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

Oksanen, A., Laine, V. & Kaskiari, K. 2010. Urakkasopimukset. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Ronkainen, S., Pehkonen, L., Lindblom-Ylänne, S. & Paavilainen, E. 2013. Tutkimuksen voimasanat. 1.-2. painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE. 1998. Helsinki: Rakennustieto Oy

Ratu TT 1.6. 2014. Rakennusalan ilmoitusmenettely muuttuu lakisääteiseksi. Helsinki: Rakennustieto Oy