

Opinnäytetyö (AMK)

Insinööri (AMK), Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka

2024

Anton Almio

Alihankintaprosessin kehittäminen



Opinnäytetyö AMK | Tiivistelmä

Turun ammattikorkeakoulu

Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka

2024 | 32 sivua

Anton Almio

Alihankintaprosessin kehittäminen

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia ja kehittää Laxal Oy:n alihankintaprosessia. Kehitystyö keskittyy tarjouspyyntökirje- sekä aliurakoitsijasopimus pohjan tuottamiseen toimeksiantajan tarpeet huomioon ottaen. Yhdenmukaistetulla tarjouspyyntömateriaalilla sekä aliurakoitsijasopimuksella pyritään ennaltaehkäisemään urakoitsijoiden välisiä ristiriitaisuuksia sekä edesauttamaan työn toteutusvaiheen sujuvuutta.

Rakennusalalla ei ole velvoitetta kirjallisille sopimuksille, kuitenkin on osapuolien edunmukaista sopia kirjallisesti, mahdollisten erimielisyyksien selvittämiseksi. Sopimus pohjassa on pyritty, että solmittavan sopimuksen sisältöä olisi helppo muokata eri urakoiden vaatimuksien mukaisiksi. Haastattelututkimuksessa havaittuja haasteita, joiden ennaltaehkäiseminen aliurakoitsijasopimuksella oli vähäisissä määrin. Kuitenkin haastatteluissa havaitut ongelmakohdat tunnistettiin ja tuotetuilla asiakirjapohjilla on tavoitteena välttää yhteisen sopimisen puutteellisuudesta aiheutuvat ristiriidat.

Lopputuotteena opinnäytetyössä syntyivät toimeksiantajan tarpeiden mukaiset sekä helposti muokattavissa olevat aliurakoitsijasopimus- ja tarjouspyyntökirjepohjat toimeksiantajan käyttöön. Näillä mallipohjilla pyritään ennaltaehkäisemään ristiriitaisuuksia sopijaosapuolien välillä sekä selventämään sopijaosapuolien välisiä velvoitteita.

Asiasanat:

alihankinta, aliurakointi, asiakirjapohja

Bachelor's Thesis | Abstract

Turku University of Applied Sciences

Bachelor of Civil Engineering

2024 | Total number of pages 32

Anton Almio

Development of subcontracting process

This thesis aims to enhance the subcontracting process of Laxal Oy. The aim was to develop templates for the agreement of subcontracting and the invitation to tender letter. Templates are mainly made to prevent disagreements between the prime contractor and subcontractors.

There is no obligation for written agreements in the construction industry. However, it is for the benefit of both parties to have written agreements. Templates were planned so they can be easily modified to meet the requirements of individual projects.

Challenges in working with subcontractors were identified in the interview study, and the documents produced were implemented considering the needs of the principal company.

Keywords:

subcontracting, template, agreement

Sisältö

| | |
|---|-----------|
| Käytetyt lyhenteet | 6 |
| 1 Johdanto | 7 |
| 1.1 Alihankinnat osana rakennusliikkeiden toimintaa | 7 |
| 1.2 Tavoitteet | 7 |
| 1.3 Työn toimeksiantajan esittely | 8 |
| 2 Haastattelututkimuksen tulokset | 9 |
| 2.1 Tutkimusmenetelmät | 9 |
| 2.2 Alihankintaprosessin kehitettävät osa-alueet | 9 |
| 2.3 Alihankinnoissa havaitut haasteet | 10 |
| 3 Alihankintojen tarjouspyynnöt | 12 |
| 3.1 Tarjouspyynnöt | 12 |
| 3.2 Tarjouspyyntömateriaalit | 12 |
| 3.3 Alihankintasopimuksen syntyminen | 15 |
| 4 Alihankintasopimuksen sisältö | 17 |
| 4.1 Yleiset sopimusehdot | 17 |
| 4.2 Maksuperuste | 18 |
| 4.3 Osapuolien suoritus- ja sivuvelvollisuudet | 19 |
| 4.4 Aikataulu | 22 |
| 4.5 Viivästyssakko | 22 |
| 4.6 Vakuudet | 23 |
| 4.7 Takuu | 24 |
| 4.8 Vakuutukset | 25 |
| 4.9 Laatuvaatimukset | 25 |
| 4.10 Työturvallisuus | 26 |
| 4.11 Kokoukset ja tarkastukset | 27 |
| 4.12 Tilaajavastuu | 27 |
| 4.13 Riitaisuuksien ratkaisu | 27 |
| 4.14 Sopimuksen purkaminen | 28 |

| | |
|---|-----------|
| 5 Lopuksi | 30 |
| 5.1 Tuotettujen asiakirjojen käyttöönotto | 30 |
| 5.2 Kiitossanat | 30 |
| Lähteet | 31 |

Liitteet

Liite 1. Tarjouspyyntökirjepohja

Liite 2. Aliurakkasopimus pohja

Käytetyt lyhenteet

| | |
|-------------|--|
| alihankinta | urakoitsijan eteenpäin myymä työ- tai materiaalitilaus. |
| RATU | Talonrakennusteollisuus ry ja Rakennustieto Oy:n julkaisema tietopankki. |
| RT-Kortisto | Rakennustieto Oy:n ylläpitämä tietokortisto. |
| RYL | rakennustöiden yleiset laatuvaatimukset |
| YEL-maksu | yrittäjän eläkelain mukainen vakuutusmaksu |
| YSE1998 | rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. |

1 Johdanto

1.1 Alihankinnat osana rakennusliikkeiden toimintaa

Nykypäivänä työsuoritteiden toteuttaminen alihankintaa käyttäen on jokapäiväistä lähes jokaisella rakennustyömaalla rakennushankkeen laadusta riippumatta. Aliurakoinnin avulla voidaan teettää työsuoritteita, johon pääurakoitsijan omat resurssit tai valmiudet eivät riitä. Aliurakoinnin käyttäminen tuo rakentamiseen joustavuutta, mutta myös haasteita. Pääurakoitsijan roolissa toimiva yritys vastaa rakennuttajalle myös käyttämiensä aliurakoitsijoiden työsuoritteista niin kuin omistaan. Lopullisen vastuun työn laadusta ja yhteensovittamisesta ollessa pääurakoitsijalla, on pääurakoitsijan edun mukaista tehdä aliurakoitsijoiden kanssa aliurakkasopimus, jossa on otettu huomioon pääurakkasopimuksen mukaiset erityisehdot turvatakseen sopimuksen osapuolia mahdollisissa ristiriitaisuuksissa. (Ahonen ym. 2020, .)

1.2 Tavoitteet

Opinnäytetyön tavoitteena oli kehittää Laxal Oy:n alihankintaprosessia tarjouspyyntöjen ja aliurakoitsijoiden kanssa solmittavien urakointisopimusten osalta. Tavoitteena oli vastata yrityksen tarpeisiin sekä parantaa yrityksen aikaisempia toimintamalleja käyttäen rakennusalan hankintaprosessia käsittelevää kirjallisuutta, RT-kortistoa, re:mount-konsernin kautta saatuja asiakirjapohjia sekä toimeksiantajayrityksen henkilöstön haastatteluista kerättyä materiaalia. Rakennusosalalla solmittavat sopimukset ovat usein huolimattomasti laadittuja, jonka vuoksi ristiriitaisuuksissa osapuolien oikeuksien ja velvollisuuksien osoittaminen on haasteellista. Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia mahdollisia ennalta havaittuja ongelmia sekä ennaltaehkäistä vastaavia tilanteita sopimusmenettelyä kehittämällä. Konkreettisenä tuotoksena opinnäytetyössä tuotettiin toimeksiantaja yrityksen

käyttöön aliurakointisopimus pohja sekä tarjouspyyntöjen lähettämässä käytettävä tarjouspyyntökirje. Tuotettujen dokumenttien tarkoitus on yhdenmukaistaa sekä kehittää yrityksen toimintatapaa tarjouspyynnöissä ja aliurakoitsijoiden kanssa solmittavissa sopimuksissa.

Opinnäytetyön yhteydessä tuotettujen asiakirjojen luomisprosessissa keskityttiin toimeksiantajan kanssa asioihin, jotka ovat olennaisia juuri tämän toimialalla, sekä vastaamaan haastatteluissa ilmenneisiin tarpeisiin.

Haastattelututkimuksen tulosten avaamisen lisäksi opinnäytetyö koostuu alihankintasopimuksen teoriasta, jonka pohjalta aliurakointisopimus tuotettiin.

1.3 Työn toimeksiantajan esittely

Laxal Oy on vuonna 1990 perustettu turkulainen rakennusliike, joka on erikoistunut linja- ja toimitilasanerauksien pääurakointiin Varsinais-Suomen alueella. Kolmen vuosikymmenen aikana Laxal on ansainnut vakaan jalansijan Varsinais-Suomen alueella tehtävissä taloyhtiöiden sekä yritysten saneeraushankkeissa. Pääasiallisesti Laxal Oy toteuttaaakin korjausrakentamisen palveluita taloyhtiöiden ja yritysten tarpeisiin. Tärkeimpiä arvoja yrityksen toiminnalle ovat asiakkaiden tyytyväisyys sekä luottamus. Yritys työllistää noin 15 rakennusalan ammattilaista sekä vuosittainen liikevaihto on noin 5 miljoonaa euroa. Vuodesta 2023 alkaen Laxal Oy on osa re:mount-konsernia, joka on yksi Suomen johtavista puhtaasti korjausrakentamiseen keskittyneistä yrityksistä. Laxal Oy toimii kuitenkin itsenäisenä toimijana, vaikka onkin osa suurempaa kokonaisuutta.

2 Haastattelututkimuksen tulokset

2.1 Tutkimusmenetelmät

Yrityksen tarpeiden yksilöimiseksi osana opinnäytetyötä toteutettiin haastattelututkimus. Haastatteluissa haastateltiin yrityksen toimitusjohtajaa sekä työnjohtoa. Haastattelut toteutettiin puolistrukturoitua rakennetta käyttäen, jossa kaikille haastateltaville esitettiin lähes samat kysymykset. Esitettyjen kysymyksien pohjalta tehtiin havaintoja ja herätettiin vapaata keskustelua kysymyksiin liittyen. Haastattelutilanteissa haastateltavia oli kerralla enintään kaksi henkilöä. Haastatteluilla perehdyttiin yrityksen nykytilanteeseen sekä osa-alueisiin, joihin tarjouspyynnöillä sekä aliurakkasopimuksilla on vaikutusta.

2.2 Alihankintaprosessin kehitettävät osa-alueet

Yrityksen toimitusjohtajan kanssa tarkasteltiin alihankintaprosessia ja sen vaiheita. Havaittiin kehitystä vaativia osa-alueita, joita tämän opinnäytetyön avulla on tarkoitus kehittää. Alihankintaprosessi koostuu tarjouspyynnöistä, urakkatarjouksien vastaanottamisesta, urakkatarjouksien vertailusta, urakkaneuvotteluista sekä urakkasopimuksen solmimisesta. Tämä opinnäytetyö keskittyy tarjouspyyntöjen sekä urakkasopimuksien sisällön kehittämiseen.

Tällä hetkellä alihankintojen tarjouspyyntömateriaalit koostuvat rakennuttajan toimittamista asiakirjoista, jotka toimitetaan alihankkijoille sähköpostitse pilvipalvelua käyttäen. Sähköpostin saatesanoissa ilmaistaan, mihin päivään mennessä tarjous tulee jättää, jotta se on pätevä tarjouskilpailuun, sekä mahdolliset muut erityisehdot. Tarjouspyyntöjen yhdenmukaistamiseksi yrityksellä oli tarve tarjouspyyntökirjepohjalle, jossa tuodaan aliurakoitsijoille tiedoksi tarjottavan kohteen perustiedot, erityisehdot sekä tarjouslaskennassa käytettävissä olevat asiakirjat.

Vertailukykyisten tarjouksien jättäjiin ollaan tarjouksien jättöajan jälkeen yhteydessä. Urakkaneuvotteluihin kutsumisen perusteena ovat hinnan kilpailukykyisyys, referenssit sekä aikaisempi yhteistyö kyseisen toimijan kanssa. Urakkaneuvotteluissa urakoitsijan kanssa käsitellään tarjouksen- ja urakan sisältö sekä mahdolliset erityishuomiot urakkaan tai tarjoukseen liittyen.

Aliurakoitsijoiden kanssa tehtävissä sopimuksissa havaittiin kehitettävää. Urakkasopimuksille ei ollut varsinaista sopimus pohjaa, jonka kanssa urakkasopimukset olisi solmittu, vaan käytännöt ovat vaihdelleet urakkakohtaisesti. Tarkoituksena on kehittää aliurakkasopimuksien solmimista tuottamalla yrityksen käyttöön aliurakoitsijasopimus pohja, jolla sopimuksien syntyminen saadaan yhdenmukaistettua sekä sopimusosapuolien väliset urakkaan liittyvät oikeudet sekä velvollisuudet sovittua kirjallisesti.

2.3 Alihankinnoissa havaitut haasteet

Osana tutkimusta haastateltiin yrityksen työnjohtoa. Työnjohdolle suunnatussa haastattelussa keskityttiin aliurakoitsijoiden käyttämisestä syntyviin vaikutuksiin työmailla. Haastateltavia työnjohtajia oli yhteensä neljä henkeä. Haastatteluissa oli samanaikaisesti paikalla 1–2 henkeä. Haastateltavilla oli kokemusta useasta eri aliurakoitsijasta, monista eri työkohteista. Haastatteluiden avulla pyrittiin tuomaan mahdolliset urakoitsijoiden kanssa havaitut haasteet ja onnistumiset esille ja pohtimaan mahdollisia toimintatapoja kyseisten tilanteiden ennaltaehkäisemiseksi.

Osa haastateltavista kertoi aikatauluihin liittyvistä haasteista, joissa aliurakoitsijan työvaiheet ovat viivästyneet alimitoitettujen resurssien tai aikataulutukseen liittyvien väärinymmärryksien vuoksi. Aikataulun väärinymmärryksen ovat tapahtuneet, kun aliurakoitsijalle on toimitettu koko työmaata koskeva yleisaikataulu, eikä aliurakoitsija ole ottanut huomioon

muiden urakoitsijoiden työvaiheiden vaatimaa aikaa, jonka vuoksi muiden urakoitsijoiden loppuvaiheen työvaiheet viivästyivät. Aikataulullisista haasteista ei ole kuitenkaan aiheutunut seuraamuksia, vaan pääurakoitsijan nopealla reagoimisella viivästykset on saatu kurottua kiinni. Haastateltavat toivoivatkin, että myös aliurakoitsijan työnjohto olisi jatkuvasti ajan tasalla työmaan aikataulusta, jotta myös aliurakoitsijan työnjohdolla on mahdollisuus reagoida viivästyksiin, eikä reagoitivastuu ole yksin pääurakoitsijalla.

Aliurakoitsijoiden työnjohdon osallistuminen työmaan ohjaukseen koettiin myös joissain tapauksissa ajoittain puutteelliseksi. Esimerkkitapauksessa aliurakoitsija siirtää työntekijän työmaalta toiselle, minkä jälkeen uuden työntekijän ohjeistaminen urakkaan kuuluvien töiden suorittamiseen on jäänyt pääurakoitsijan työnjohtajan vastuulle. Vaihtuvien työntekijöiden ohjeistaminen koettiin työnjohtoa kuormittavana tekijänä. Aliurakoitsijan tulisi huolehtia työntekijävaihdoista aiheutuvista ohjaustarpeista.

Takuukorjauksien suorittaminen on aliurakoitsijoiden osalta sujunut lähes ongelmitta, joidenkin takuukorjauksien suorittamiseksi aliurakoitsijaa on pitänyt muistuttaa useaan otteeseen. Kuitenkin kaikki vaadittavat korjaukset on aina tullut suoritettua. Aliurakoitsijan työsuoritteiden takuuajat tulisikin sitoa pääurakan luovutusajankohtaa, jotta pääurakan ja aliurakoiden takuuajat ovat yhdenaikaisia. Eriaikaisissa takuuajoissa riskinä on aliurakan takuuajan päätyminen ennen pääurakanmukaisen takuun loppumista. Tällaisessa tilanteessa rakennuttaja voi vaatia pääurakoitsijaa suorittamaan takuun velvoittamat korjaukset, mutta pääurakoitsijalla voi olla haasteita saada aliurakoitsijaa tekemään omien työsuoritteidensa korjaukset.

3 Alihankintojen tarjouspyynnöt

3.1 Tarjouspyynnöt

Tarjouspyyntökirjeen toimittaminen urakoitsijoille on urakkasopimuksen solmimisessa ensimmäinen askel. Urakkasopimus voidaan solmia suoraan neuvottelemalla tai kilpailuttamalla urakoitsijat. Tarjouspyynnöllä tarkoitetaan urakoitsijalle toimitettavaa pyyntöä, jonkin rakennussuorituksen toteuttamisesta. Tarjouspyynnön lähettäminen ei sido tilaajaa vielä työn suorittamiseen, vaan tarjouspyynnöllä tilaaja kertoo halusta teettää tarjouspyynnön mukaiset työsuoritteet.

Tarjouspyyntöön sisällytetään tarjottavan työn ehdot sekä ohjeet tarjouksen jättämiseen. Tarjouspyynnössä toimitettujen tietojen on oltava paikkaansa pitäviä, epävarmoille osille voidaan erikseen ilmoittaa varaus tietojen oikeellisuudesta. Tarjouspyynnön lähettämisen jälkeen tilaaja on velvollinen vastaamaan mahdollisiin urakoitsijoiden esittämiin tiedusteluihin tarjouspyynnön sisällöstä. Urakkaan ei tule sisällyttää liiaksi piiloriskejä tai kummallekaan osapuolelle kohtuuttomia ehtoja. Suoritettavaan työhön liittyvät riskit on jaettava osapuolien välillä kohtuullisesti, osapuolen kokemus, asiantuntemus sekä vaikutusmahdollisuudet huomioon ottaen. Tavallisesti vastuu riskeistä määräytyy sen mukaan, kummalla osapuolella on paremmat edellytykset riskin ennaltaehkäisemiseksi. (Junnonen & Kankainen 2016, 38–39.)

3.2 Tarjouspyyntömateriaalit

Tarjouspyyntöjen yhteydessä toimitettavat tarjouspyyntöasiakirjat toimivat saatavien urakkatarjouksien ja syntyvän aliurakkasopimuksen sisällön määrittävänä perustana. Tarjouspyyntöä lähetettäessä tulee

tarjouspyyntöasiakirjojen olla riittävän valmiit, jotta asiakirjojen perusteella voidaan laskea urakkahinta riittävällä tarkkuudella. Aliurakoitsijoille lähetettävien tarjouspyyntöjen tulee olla yhdenmukaisia ja sisältää riittävät lähtötiedot vertailukelpoista tarjouslaskentaa varten. Tarjouspyyntöjen laatimisessa tulee noudattaa erityistä huolellisuutta sekä laskettavasta kohteesta on toimitettava riittävän yksityiskohtaiset lähtötiedot. Tarjouksen pyytäjän on annettava tarjouksen antajalle riittävästi aikaa toteuttaa tarjouslaskenta.

Tarjouspyynnöissä on esitettävä kaikki saatavilla olevat suunnitelmat ja muut tiedossa olevat työn suorittamiseen mahdollisesti vaikuttavat tekijät.

Tarjouspyynnön lähettäjä vastaa tarjouksen antajalle siitä, että tarjouspyyntö sisältää oikeellista tietoa eikä johda harhaan tai salaa sopimuksen syntyyn vaikuttavia tekijöitä. Mikäli laskettavan kohteen lähtötiedoissa on puutteita laskentavaiheessa, tulee tarjouksen antajan huomio kiinnittää tällaisiin seikkoihin. (Kankainen ym. 1997, 13.)

Tarjouspyyntömateriaaleihin kuuluvat pääsääntöisesti tarjouspyyntökirje sekä kaupalliset- ja tekniset asiakirjat. Tarjouspyyntökirje sisältää tilaajan, yhteyshenkilön ja kohteen tiedot, urakan sisällön, tarjoushintaa koskevat vaatimukset, tarjouksen jättöajan ja -paikan, tarjouksen voimassaoloajan sekä luettelon tarjouspyyntöasiakirjoista. Tarjouspyyntökirjeeseen on aiheellista sisällyttää tieto siitä, kuka on oikeutettu antamaan lisätietoja tarjouspyyntöön liittyen. Oikeutetun henkilön nimeämisellä ennaltaehkäistään ristiriitoja annetun tiedon sitovuudesta. Yleisesti tarjouspyyntökirjeen liitteenä toimitetaan hankkeen tekniset- ja kaupalliset asiakirjat. Asiakirjat jaetaan hankekohtaisiin teknisiin- ja kaupallisiin asiakirjoihin seuraavasti (Junnonen & Kankainen, 2016, 63-64):

Kaupalliset asiakirjat:

- urakkasopimus
- urakkaohjelma
- urakkatarjouslomake
- yksikköhintaluettelolomake
- urakkarajaliite
- turvallisuusasiakirja
- määräluettelo
- urakan laatuvaatimukset

Tekniset asiakirjat:

- rakennustyöselostus
- rakennuspiirustukset
- rakennepiirustukset
- LVI-työselostus
- LVI-piirustukset
- sähkötyöselostus
- sähköpiirustukset
- yleiset laatuvaatimukset

Toimitettavien asiakirjoihin on sisällytettävä kaikki tiedot, jotka urakoitsija tarvitsee urakkahinnan laskemiseen. Pääurakoitsijan sekä erikoistöitä tekevien aliurakoitsijoiden väliset urakkarajat tulee rajata riittävän selkeästi ristiriitaisuuksien välttämiseksi. Yleistä on, että aliurakoitsijat tulkitsevat laajasti pääurakoitsijan aputyövelvollisuuksia, jolloin aliurakoitsija toteuttaa ainoastaan oman erikoisalansa töitä. Täsmällisestä suunnittelusta huolimatta lasketun urakan lisäksi joudutaan tekemään usein lisä- ja muutostöitä. Suunnitelmista poikkeaviin muutoksiin valmistautumiseksi voidaan urakoitsijalta tarjouspyynnössä pyytää yksikköhintaluettelo, jossa työsuoritteet sekä

tarvikkeet ovat hinnoiteltu yksikköinä luetteloon. (RT 16-10660 1998, 6; Liuksiala & Stoor 2014, 80–81.)

3.3 Alihankintasopimuksen syntyminen

Alihankintasopimus syntyy, kun aliurakoitsija saa tiedon tarjouksensa hyväksymisestä. Tarjouspyynnössä tai tarjouksen hyväksymistä koskevassa ilmoituksessa voidaan kuitenkin ilmoittaa, mikäli sopimus syntyy myöhemmin esimerkiksi aliurakkasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Tarjouksen hyväksymiseksi ei ole välttämätöntä laatia kirjallista aliurakkasopimusta, vaan myös jokin muu kirjallinen tai suullinen tiedoksianto hyväksynnästä on riittävä. Kummankin osapuolen on myötävaikutettava kirjallisen sopimuksen syntymiseen tarjouksen hyväksymisen jälkeen. Aliurakkasopimuksen allekirjoittamatta jättäminen ei kuitenkaan vähennä urakoitsijan tai tilaajan vastuuta, koska sopimus on useimmiten jo syntynyt. Sopimuksen syntymiseksi tarjouksen hyväksymisellä, tulee tarjous hyväksyä sellaisenaan ilman minkäänlaisia ehtoja, lisäyksiä tai rajoituksia, joita ei ole sisällytetty tarjoukseen. Mikäli tarjous ja hyväksyntä eivät vastaa toisiaan, ei osapuolien välille synny sopimusta.

Ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista osapuolet käyvät urakan sisällön sekä siihen liittyvät erityisehdot läpi urakkaneuvotteluissa.

Urakkaneuvotteluiden aikana ei ole tarkoitus alentaa annetun tarjouksen hintaa, vaan käydä yhteisesti läpi urakan sisältö, tarjouksessa olevat mahdolliset muutokset, aikataulu, laadunvalvonta toimenpiteet sekä muut sopimusehdot. Urakkaneuvotteluiden avulla varmistetaan siitä, että tarjouksen tekijällä sekä tilaajalla ovat yhteneväiset käsitykset tehtävästä työstä. Osapuolien ennen urakkaneuvotteluita perehdyttävä huolellisesti tarjouspyyntöasiakirjoihin, jotta mahdollisiin puutteisiin tai huomioihin liittyvät menettelytavat voidaan sopia neuvotteluiden yhteydessä. Mikäli urakkaneuvottelut pidetään, tulee siitä laatia urakkaneuvottelupöytäkirja, yleisten sopimusehtojen mukaisesti (YSE 1998). (Junnonen & Kankainen, 2016, 118–119.)

Yleisissä sopimusehdoissa (YSE 1998) on määritetty urakkasopimuksen sopimusasiakirjoille keskinäinen pätevyysjärjestys. Pätevyysjärjestyksellä mahdollistetaan asiakirjojen välisten ristiriitojen ratkaiseminen.

Sopimusasiakirjojen sisällöt täydentävät toisiaan, jolloin yhdessä asiakirjassa mainittu urakkaan liittyvä ehto on voimassa, vaikka se puuttuisi muista asiakirjoista. Asiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys on seuraava, ellei urakkasopimuksessa ole toisin sovittu (RT 16-10660, 1998, 6):

1) Kaupalliset asiakirjat

- a) urakkasopimus
- b) urakkaneuvottelupöytäkirja
- c) yleiset sopimusehdot YSE 1998
- d) tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset
- e) urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot
- f) urakkarajaliite
- g) tarjous
- h) määrä- ja mittaluettelot
- i) muutostöiden yksikköhintaluettelo

2) Tekniset asiakirjat

- a) työkohtaiset laatuvaatimukset
- b) sopimuspiirustukset
- c) yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset

Tilaajalle annettu tarjous on pätevä siinä muodossa, jossa se on annettu. Tarjouspyynnöstä poikkeavien asioiden tulee käydä ilmi tarjouksesta tai urakkaneuvotteluissa. Pääurakoitsija voi kuitenkin hylätä annetun tarjouksen, joka poikkeaa lähetetystä tarjouspyynnöstä. Kun tarjous on hylätty, tarjouksen voimassaoloaika on umpeutunut tai kilpaileva tarjous on hyväksytty, ei tarjouksen antajalla ole enää velvollisuutta toteuttaa tarjouksen mukaisia töitä. (Liuksiala & Stoor 2014, 85–86, 92–93.)

4 Alihankintasopimuksen sisältö

4.1 Yleiset sopimusehdot

Rakennusteollisuudessa solmittavien sopimuksien pohjana käytetään rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja eli YSE 1998 sopimusmallia (RT 16-10660). Yleisissä sopimusehdoissa määritetään rakennushankkeen osapuolien velvollisuudet, vastuut sekä muut erityishuomiot. Sopimusehtojen sisältöä käytetään samanlaisena pää-, sivu- ja aliurakkasopimuksissa. Sisällöltään YSE 1998:n sopimusehtoja voidaan käyttää elinkeinoharjoittajien välisissä sopimuksissa. Kuluttajan ja urakoitsijan välillä solmittavissa sopimuksissa tulee käyttää yleisiä kuluttajasopimusehtoja.

Vaikka yleisiä sopimusehtoja käytetään myös aliurakointisopimuksien pohjana, voidaan YSE 1998:n sisältämiä ehtoja muuttaa tai tarkentaa aliurakointisopimuksella. Aliurakointisopimuksen tarkoituksena onkin täsmentää, korostaa tai täydentää YSE 1998:n sisältöä, eikä korvata sitä. Sopimuksessa käytetään YSE 1998:n sisältöä sellaisenaan niiltä osin, joista ei sopimuksessa ole erikseen mainintaa. Sopimusehtoihin tehtävät muutokset perustuvat sopimusosapuolien väliseen sopimusvapauteen, jonka mukaan sopimusosapuolilla on oikeus määrittää sopimuksen sisältö. Sisällössä on otettava huomioon, ettei sopimus saa olla kohtuuton kummallekaan sopimusosapuolelle eikä sopimuksella voida siirtää vastuuta kolmansille osapuolille. (Kankainen, Särkilahti & Toikkanen, 1997, 18.)

4.2 Maksuperuste

Pää- ja aliurakoitsija voivat keskenään sopia aliurakkasopimuksessa menettelyistä, kuinka urakan laskutus toteutetaan suhteessa urakan etenemiseen. Suuremmissa urakoissa maksuerät määräytyvät pääsääntöisesti maksuerätaulukon mukaisesti. Maksuerätaulukko jaetaan tasaisesti siten, että suoritettavat maksut ovat suhteessa rakennustyövaiheen laajuuteen. Yleensä maksuerätaulukko tasataan yleensä siten, että vastaanottotarkastuksessa urakkasummasta on suoritettuna 95 %. Maksuerätaulukko hyväksytetään urakkasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä. Vaihtoehtoisesti, mikäli urakalle ei ole laadittuna maksuerätaulukkoa tai muuta maksuerien jaottelua, voidaan laskutus järjestää osamaksuilla. Osamaksuissa suoritettavan maksuerän suuruus suhteutetaan toteutuneeseen urakkasuoritukseen. Pienemmissä urakoissa voidaan työn laskutus hoitaa yhtenä kokonaisuutena työn valmistuttua, ilman erillistä maksuerien jaottelua. Lisä- ja muutostöiden aiheuttamat urakkahintaan vaikuttavat lisäykset ja hyvitykset tulee suorittaa sopimusasiakirjoissa määritetyllä tavalla, kun työ on toteutettu, lasku esitetty tilaajalle sekä tilaaja on todennut lisätyön oikeellisuuden. Suuremmissa lisä- ja muutostöissä voidaan maksu suorittaa töiden edistymiseen sidotusti erissä. Pää- ja aliurakoitsija voivat aliurakkasopimuksessa sopia yleisistä sopimusehdoista poikkeavista menettelyistä.

Urakoitsijalla on oikeus laskuttamiseen, kun tilaajalle on esitetty selvitykset vakuutuksista sekä sopimuksen mukaiset vakuudet on luovutettu tilaajalle. Yleisissä sopimusehdoissa maksuehdoksi on määritetty 14 vuorokautta, siitä kun sopimuksen mukaiset työt on suoritettu ja maksukelpoinen lasku on esitetty tilaajalle. Sopimukseen perustuvat laskut on maksettava. Mikäli tilaaja laiminlyö maksuvelvollisuutensa ja maksut viivästyvät, on urakoitsijalla oikeus periä korkolain mukaista viivästyskorkoa. Urakoitsijalla on oikeus purkaa urakkasopimus, mikäli tilaaja ei täytä sopimuksen mukaisia maksuvelvoitteitaan, eikä kirjallisista huomautuksista huolimatta korjaa tilannetta kohtuullisessa ajassa.

Tilajalla on oikeus pidättää maksamattomasta urakkasummasta seuraavien ehtojen mukaisesti (RT 16-10660, 1998, 17):

- a. urakoitsijan vastattavaksi kuuluvien virheiden korjaustyötä vastaavan määrän, kunnes korjaus on suoritettu.
- b. viivästyssakon ja muun sopimussakon, jonka tilaaja on oikeutettu tilaajalta saamaan.
- c. sovittua takuuajan vakuutta vastaavan määrän, kunnes sanottu vakuus on annettu tilaajalle
- d. määrän, jolla urakoitsijan tulee tarkistaa vakuuden arvoa 36 § 6. momentin mukaan.
- e. tilaajan kolmannelle osapuolelle suoritettavan vahingonkorvauksen, jos urakoitsijan lain tai sopimuksen nojalla on vahingosta vastuussa.
- f. tilaajan muun erääntyneen saatavan.
- g. aliurakoitsijan riidattomat saatavat hyväksytystä työsuorituksesta

Ennen kuin tilaajalla voi käyttää pidätysoikeuttaan yllä mainittujen kohtien mukaisesti, tulee urakoitsijalle varata mahdollisuus lausunnon antamiseen pidätyksen perusteista ja määrästä.

4.3 Osapuolien suoritus- ja sivuvelvollisuudet

Urakoitsijalla on velvollisuus toteuttaa sovittua urakkahintaa tai muuta maksuperustetta vastaan urakkasopimuksen mukaiset työt, urakkasopimuksen sekä sitä täydentävien sopimusasiakirjojen mukaisesti. Suoritusvelvollisuuteen sisältyy suoritettavan työn lisäksi sopimuksen mukaisten materiaalien hankinnat, jotta työ voidaan luovuttaa sopimusasiakirjojen mukaisesti toteutettuna tilaajalle. Urakoitsija ei ole velvollinen toteuttamaan töitä, jotka eivät perustu tilaajan ja urakoitsijan välisiin sopimusasiakirjoihin ja joita urakoitsija ei ole voinut ottaa urakkahinnassa huomioon, huolellisesta suunnitelmiin perehtymisestä huolimatta. Urakoitsijan on työsuoritusta tehdessään noudatettava hyvää rakennustapaa sekä voimassa olevia rakentamista koskevia määräyksiä. (RT 16-10660, 1998, 1.)

Pääsääntöisesti urakoitsijalle kuuluvia velvollisuuksia ei luetella erikseen urakkasopimuksessa, vaan suoritusvelvollisuudesta mainitaan, että urakoitsijan on suoritettava ja luovutettava tilaajalle sopimuksen mukainen lopputulos.

Tähän veloitteeseen sisällytetään sopimusasiakirjoissa yksityiskohtaisemmin määritetyt vaatimukset urakan suorittamiseen. (Liuksiala & Stoor 2014, 95–96)

Urakoitsijan sivuvelvollisuuksiin kuuluvat urakoitsijan omaa suoritusta koskevat seuraavanlaiset velvoitteet (RT 16-10660 1998, 4):

- a. urakoitsijan työsuoritukseen liittyvien lupien hankkiminen
- b. urakoitsijan työsuoritukseen liittyvien lupien hankkiminen
- c. urakassa tarvittavien mittauksien suoritus
- 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

YSE 1998:n mukaiset sivuvelvollisuudet koskevat pääsääntöisesti urakoitsijan omia työsuoritteita. Urakka-asiakirjoissa voidaan kuitenkin urakoitsijoiden velvoitteita määrittää laajemmin, esimerkiksi pääurakoitsijalle yleisesti asetetaan laajemmat sivuvelvoitteet. (Liuksiala & Stoor 2014, 97.)

Työmaapalveluista vastaava urakoitsija nimetään urakan kaupallisissa asiakirjoissa, jos urakoitsijaa ei ole nimetty, huolehtii kukin urakoitsija omista työmaapalveluistaan. Kaupallisissa asiakirjoissa voidaan työmaapalveluihin kuuluvia velvollisuuksia muuttaa YSE 1998:stä poikkeaviksi.

Työmaanjohtovelvollisuudesta vastaa pääurakoitsija, johtamisella tarkoitetaan työmaalla toimivien osapuolien koordinoimista ja ohjaamista.

Työnjohtovelvollisuus koskee sopimusasiakirjoissa mainittuja urakoita sekä hankintoja. (Liuksiala & Stoor 2014, 98–101.)

Pääurakoitsija vastaa työmaan yleisistä järjestelyistä ja yhteensovittamisesta siten, että aliurakoitsijat voivat suorittaa töitään ilman tarpeettomia häiriötä tai viivästyksiä. Pääurakoitsijan vastuulla on nimetä kohteelle vastaava työnjohtaja, järjestää vaadittavat työmaapalvelut sekä perehdyttää myös aliurakoitsijoiden työntekijät työmaalle. Pääurakoitsija vastaa rakennuttajalle täysimääräisesti toteutetun työn laadusta, myös aliurakoitsijoiden työsuoritteista. Pääurakoitsija on vastuussa myös aliurakoitsijoiden töistä, pääurakoitsijan edun mukaista on laatia aliurakointisopimus siten, että aliurakoitsijalla on yhtäläiset velvollisuudet pääurakoitsijalle kuin pääurakoitsijalla rakennuttajalle. Tällä tarkoitetaan, että aliurakoitsijan laatuvaatimukset, dokumentointi, aikataulu sekä takuu aika ovat pääurakoitsijan ja tilaajan välistä pääurakkasopimusta vastaavia. (Kankainen ym. 1997, 23.)

Aliurakoitsijoiden on toimitettava pääurakoitsijalle selvitys arvonlisäverovelvollisuudestaan sekä rekisteröitymisestään ennakonperintärekisteriin. Aliurakoitsijan on hyväksyttävä pääurakoitsijalla tärkeimmät käyttämänsä aliurakoitsijat hyvissä ajoin. Pääurakoitsijan antama hyväksyntä ei heikennä aliurakoitsijan vastuuta. Aliurakoitsijan tulee toimittaa käyttämiensä aliurakoitsijoiden todistukset ennakonperintärekisteriin sekä arvonlisäverovelvollisuudesta pääurakoitsijalle ennen töiden aloittamista. Aliurakoitsija on vastuussa, että käytetyllä työvoimalla on työsuoritteiden vaatimat pätevyystodistukset. (Junnonen & Kankainen, 2001, 120.)

4.4 Aikataulu

Aikataulun tarkoituksena on sovittaa toteutettavat työsuoritteet suunnitellun urakka-ajan rajoihin. Käytännössä tilaaja sekä pääurakoitsija ovat urakkasopimuksen allekirjoittamisen yhteydessä sitoutuneet noudattamaan asiakirjoissa ilmoitettua urakka-aikaa. Työmaan pääurakoitsija luo kohteelle työaikataulun yhdessä rakennuttajan ja aliurakoitsijoiden kanssa, jossa esitetään erilliset työvaiheet aikatauluineen. Vaikka pääurakoitsijalla on päävastuu työaikataulun laadinnassa, tulee myös aliurakoitsijoiden sekä rakennuttajan osallistua aikataulun laatimiseen.

Aliurakoitsijat laativat aikatauluehdotuksen, jossa on tuotava ilmi omien työsuoritteidensa vaatima aika sekä resurssit niin, että niiden yhteensovittaminen on mahdollista pääurakkaan. Rakennuttaja, pääurakoitsija sekä aliurakoitsijat hyväksyvät työaikataulun yhteisesti, jonka jälkeen osapuolet sitoutuvat noudattamaan aikataulun mukaista suunnitelmaa. Aikataulun muuttaminen vaatii yhteisen päätöksen, kuitenkin pääurakoitsijan ohjailema töiden yhteensovitus ja järjesteleminen sovitun aikataulun puitteissa on hyväksyttyä ilman erillistä hyväksyntää.

Aikataulun etenemistä valvotaan työmaakokouksissa sekä urakoitsijapalaverissa. Kaikilla osapuolilla on oikeus reklamoida havaitessaan, että hänen työsuorituksensa mahdollisesti estyy tai viivästyy ja vaatia asian korjaamista. Reklamoinnin yhteydessä viivästys on käsiteltävä ja tehtävä mahdolliset muutokset aikatauluun ja yhteensovittamiseen, jotta viivästys saadaan kurottua kiinni. (Oksanen ym. 2010, 88.)

4.5 Viivästyssakko

Viivästyssakolla tarkoitetaan sakkoa, jota tilaajalla on oikeus vaatia urakoitsijalta, mikäli urakan suorittaminen urakkasopimuksessa määritetyssä aikataulussa ei onnistu. Viivästyssakon lisäksi tilaajalla ei ole oikeutta vaatia muita korvauksia, pois lukien poikkeustapaukset, joissa urakoitsija on toiminut

tahallisesti. Yleisten sopimusehtojen mukaisesti viivästyssakko on 0,05 prosenttia arvolisäverottomasta urakkasummasta. Aliurakoissa osuus urakkasummasta on 0,1 prosenttia. Viivästyssakkoa peritään jokaiselta työpäivältä, jonka urakka myöhästyy. Urakan valmistumisen osalta viivästyssakkoa lasketaan kuitenkin enintään 50 työpäivältä ja välitavoitteissa 75 työpäivältä. (RT 16-10660, 1998, 7.)

Viivästyssakko voidaan määrittää koko urakkasuoritukselle sekä välitavoitteille. Erillisille välitavoitteille viivästyssakkoa määrätessä on sakkojen suuruudet hyvä esittää urakan aikatauluun sidotussa dokumentissa. YSE 1998:n mukaisesta viivästyssakosta voidaan poiketa siitä erikseen sopimalla. Sakon määrä voidaan määrittää prosentuaalisesti urakkahinnasta tai euromääräisenä. (Kankainen ym. 1997, 25.)

4.6 Vakuudet

Rakennushankkeissa rakennuttaja vaatii pääurakoitsijalta rakennus- ja takuuajan vakuuksia. Vakuuksilla turvataan tilaajaa, mikäli urakkasuoritus myöhästyy tai työsuoritus ei täytä sopimuksessa vaadittuja vaatimuksia. Vakuudeksi kelpaa pankkitalletus, pankkitakaus tai muu vakuudeksi kelpaava omaisuus. Rakennusaikainen vakuus ovat voimassa 3 kk yli sovitun valmistumisajan. Takuuajan vakuus alkaa, kun rakennusaikainen vakuus vapautuu ja päättyy 3 kk takuuajan päättymisen jälkeen. Yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) mukainen vakuus rakennusajalle on 10 % sekä takuuajalle 2 %. Vakuuden suurus voidaan asettaa kiinteäksi tai sitoa urakkasummaan. Rakennusajan vakuus on suoritettava ennen kuin urakoitsijalle maksetaan osaakaan urakkahinnasta, viimeistään kuitenkin 21 vuorokaudessa sopimuksen kirjoittamisesta. Takuuajan vakuus on luovutettava tilaajalle, kun kohde on luovutettu ja vastaanotettu hyväksytysti. Kuitenkin viimeistään ennen rakennusajan vakuuden voimassaolon päättymistä. (RT 16-10660, 1998, 9–10.)

Vakuuksia voidaan kuitenkin muuttaa sopimuksella YSE 1998:sta poikkeavaksi. Tilaajalla on urakkasopimuksen mukaisen maksuvelvollisuutensa toteutumisen vuoksi osoitettava urakoitsijalle luotettava selvitys, jonka perusteella urakoitsija voi vaatia tai olla vaatimatta vakuutta tilaajalta. Vaadittava vakuus on oltava 10 % arvonlisäverottomasta urakkasummasta, ellei ole sovittu toisin ja se on asetettava urakkasopimusta allekirjoittaessa tai erikseen sovittuna määräaikana. (Liuksiala & Stoor 2014, 98–101.)

Pääurakoitsijan edunmukaista on vaatia aliurakoitsijoilta vastaavasti rakennus- ja takuuajan vakuuksia, jotta myös aliurakoitsijan urakkasopimuksen mukaisten velvoitteiden täyttämistä voidaan varmistua. Vakuuden suuruudessa voidaan noudattaa yleisten sopimusehtojen mukaisia vakuuksia. Vakuuksista voidaan kuitenkin myös aliurakoitsijasopimuksen yhteydessä sopia YSE 1998:sta poikkeavasti. Aliurakoitsijoiden vakuuksien suuruus määritetään arvonlisäverottomasta aliurakkasummasta. (Oksanen ym. 2010, 150–157.)

4.7 Takuu

Pääurakoitsija on vastuussa oman työnsä lisäksi täydessä laajuudessaan aliurakoitsijoiden tekemistä töistä rakennuttajalle. Pääurakoitsijalla on velvollisuus toteuttaa YSE 1998:n mukaisesti takuuajana ilmenevien puutteiden ja virheiden korjauksia pääurakan luovutuksen jälkeen 2 vuoden ajan. Urakoitsijalla on vastuu laadunvalvonnan laiminlyönneistä johtuvista virheistä myös takuuajan päätyttyä 10 vuoden ajan. Varmistuaakseen takuuajana ilmenevien puutteiden korjaukset myös aliurakoitsijoiden osalta tulee aliurakoitsijoiden kanssa sopia takuuajasta aliurakointisopimuksessa. YSE 1998:n mukaisesti takuu aika on 2 vuotta urakan valmistumisesta, mutta takuu aika kannattaa sitoa aliurakoitsijoiden kanssa pääurakan luovutuksiin. Tällöin aliurakoitsijan takuovelvollisuus on voimassa myös pääurakan mukaisena takuuajana. (Liuksiala & Stoor 2014, 241, 136 ; RT 16-10660, 1998, 9.)

4.8 Vakuutukset

Pääsääntöisesti pääurakoitsija vastaa koko rakennuskohteen sekä rakennustarvikkeiden vakuuttamisesta. Vakuutuksen on katettava myös sivu- ja aliurakoitsijat, ellei kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin mainittu. Kaikkien urakoitsijoiden on kuitenkin vakuutettava omat työkalunsa sekä muut työvälineet, lisäksi urakoitsijan on oltava voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus. Rakennuttajan on ilmoitettava tarjouspyynnön yhteydessä kohteen vakuutettavan sisällön sekä mahdollisten sivu-urakoiden arvioitu vakuutettava arvo. Vakuutus on otettava rakennustyövakuutuksena tai vahinkovakuutuksena, joka kattaa tulipalosta tai vahingonteosta koituvat kustannukset. Vakuutuksen on oltava voimassa, kunnes kohde on vastaanotettu hyväksytysti, vakuutuksen on kuitenkin katettava myös takuuajana tehtävistä korjauksista koituvat vahingot. (Oksanen ym. 2010, 150–157.)

4.9 Laatuvaatimukset

Pääurakoitsijalla on täysimääräinen vastuu myös aliurakoitsijoiden suorittamien töiden laadusta. Urakkasopimuksessa voidaan sopia aliurakoitsijalle kuuluvista laadunvalvontatoimista. Mikäli urakoitsija laiminlyö sovitut laadunvarmistustoimet, voidaan urakoitsijaa vaatia korjaamaan työsuoritteet sopimuksen mukaisiksi. Aliurakoitsijaa vaaditaan noudattamaan tilaajan sekä pääurakoitsijan asettamia laatuvaatimuksia. Pääurakoitsijan tuleekin varmistua siitä, että myös aliurakoitsijan työntekijöillä on ajantasainen tieto kohteen laatuvaatimuksista.

Laatuvaatimusten toteutumiseksi tulee laadunhallintatoimet suunnitella ja sopia ennen töiden aloittamista. Yleisesti laadunvarmistuksessa on noudatettava ohjekorttien (RT, RATU, RYL) mukaisia toimintatapoja ja menetelmiä, lisäksi urakoitsijan käyttämien rakennusmateriaalien takuuajan on vastattava vähintään urakoitsijan tilaajalle antamaa takuuaikaa. Kaikessa rakentamisessa on ohjekorttien lisäksi noudatettava hyvää rakentamistapaa. Erityisesti

laadunvalvonnassa on kiinnitettävä huomiota piiloon jääviin rakenteisiin, tällaisten rakenneosien dokumentointi ja valvonta on ensisijaisen tärkeää mahdollisten piilevien ongelmien välttämiseksi. Aliurakoitsijoiden on tehtävä työsuoritteistaan malliasennukset sekä ennen varsinaista luovutusta tehtävä itselle luovutus. (Junnonen & Kankainen, 2001, 43.)

4.10 Työturvallisuus

Rakennustyömaalla toimii yleensä yksi tai useampi urakoitsija. Työmaan toimintojen yhteensovittaminen siten, että haitat työturvallisuudelle sekä terveydelle ja ympäristölle saadaan mahdollisimman vähäisiksi, on rakennuttajan tai tämän puolesta nimeämän rakennushanketta johtavan tai valvojan tahon velvollisuus.

Kun rakennushankkeessa käytetään aliurakointia luo turvallisuuden ylläpidon ja työntekijöiden turvallisten työtapojen osalta haasteita. Aliurakoitsijoiden tulee sitoutua rakennuttajan sekä pääurakoitsijan asettamiin rakennustyömaan työturvallisuusvaatimuksiin. Aliurakoitsijoiden työntekijöiden on osallistuttava työmaaperehdytykseen ennen työskentelyn aloittamista. Perehdytyksestä työntekijät saavat perehdytyksen työmaan toimintoihin, toimintatapoihin, erityishuomioihin sekä turvallisuusvaatimuksiin. Perehdytykseen osallistumalla työntekijä sitoutuu noudattamaan työmaalla vaadittuja toimintamalleja.

Työturvallisuuslain mukaisesti työnantajan on hankittava työntekijöille turvavarusteet sekä -vaatetus, myös kuvallisen henkilötunnisteen on oltava näkyvillä. Tunnisteesta tulee käydä ilmi työntekijän koko nimi, valokuva, veronumero sekä työnantajan nimi. Työturvallisuuden laiminlyönneistä voidaan laiminlyönyttä urakoitsijaa rankaista ennalta määritetyllä sakolla tai toistuvasti turvallisuusvaatimuksia rikkova työntekijä poistaa työmaalta määräajaksi. (Välisaari E. 2016; Liuksiala & Stoor 2014, 193–195.)

4.11 Kokoukset ja tarkastukset

Aliurakan ohjauksen ja valvonnan kannalta on tärkeää, että aliurakoitsijat osallistuvat työmaan yhteisiin kokouksiin. Tällaisia kokouksia ovat aloituskokous, työmaakokoukset sekä vastaanottokokoukset. Kokouksien avulla urakoitsijat sekä tilaaja pysyvät ajan tasalla työmaalla tapahtuvista työvaiheista, sekä työmaan asioista on luontevaa sopia urakoitsijoiden ja tilaajan kesken yhteisessä kokouksessa. Edellä mainituista kokouksista tulee pitää yleisten sopimusehtojen mukaisesti pöytäkirjaa, jonka tilaaja, pääurakoitsija sekä aliurakoitsija allekirjoittavat. (Junnonen & Kankainen, 2001, 57.)

Urakoitsijan velvollisuuksiin kuuluu viranomaiskatselmuksien järjestäminen viranomais määräysten mukaisesti. Urakoitsija vastaa pääsääntöisesti viranomaiskatselmuksien kuluista itse, pois lukien rakennus- ja purkulupien kustannuksia, joista vastaa rakennuttaja. (Liuksiala & Stoor 2014, 209.)

4.12 Tilaajavastuu

Harmaan talouden torjumiseksi, on tilaajalla velvollisuus selvittää ulkopuolisen työvoiman lain mukaiset velvoitteet. Tilaajan on hankittava ulkopuoliselta toimijalta seuraavat tiedot: Onko yritys kirjattu ennakkoperintärekisteriin, työnantajarekisteriin sekä arvolisäverollisten rekisteriin, kaupparekisteriote, todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus, eläkevakuutuksen voimassa oleminen ja YEL-maksujen suoritukset, työssä käytettävä työehtosopimus sekä varmistuminen, että yrityksen työntekijöillä on voimassa oleva lakisääteinen tapaturmavakuutus. (Junnonen & Kankainen, 2001, 451–452.)

4.13 Riitaisuuksien ratkaisu

Lähtökohtaisesti rakennushankkeissa pyritään välttämään osapuolten välisiä riitaisuuksia. Kuitenkaan kaikkiin tilanteisiin ei voida ennalta varautua

esimerkiksi hankkeen laajuuden, lähtötietojen puutteellisuuden tai aikataulutuksen tuomien haasteiden vuoksi. Mahdollisiin havaittuihin ongelmatilanteisiin tulisi reagoida jo sopimusneuvotteluissa ja urakkasopimusta solmiessa, jotta poikkeamat voidaan sisällyttää solmittavaan urakkasopimukseen. (Junnonen & Kankainen, 2001, 341–342.)

Pääasiallisesti riitaisuudet pyritään sopimaan osapuolien kesken sekä ratkaisua ristiriitaan on etsittävä sopimusasiakirjojen määräyksistä ja niistä ilmenevistä periaatteista. Sovittelumenettelyssä pyritään riitaisuuksien selvittämisessä pääperiaatteessa sopimaan ja sovittelemaan erimielisyydet ratkaisun saavuttamiseksi. Osapuolet voivat päättää, että he sitoutuvat sovittelijoiden ratkaisuun tai vaihtoehtoisesti sovittelijoiden ratkaisua käytetään suosituksena, jonka pohjalta ratkaisu tehdään. Ellei sopimusosapuolien välistä sovintoa saada ratkaistua sovintoneuvotteluilla joudutaan ne ratkaisemaan välimiesoikeuden tai yleisen tuomioistuimen avulla. (Liuksiala & Stoor 2014, 235, 237.)

4.14 Sopimuksen purkaminen

Sopimus on aina mahdollista purkaa osapuolien yhteisellä päätöksellä, kuitenkin yhteiseen päätökseen päädytään harvoin. Yksipuolisessa urakkasopimuksen purkamisessa on tilaajan sekä urakoitsijan osalta tiettyjen sopimuksen purkamiseen oikeuttavien perusteiden täytyttävä. Yksipuolisesti ilman päteviä perusteita tehty sopimuksen purkaminen aiheuttaa sopimusrikkomuksen tehneelle osapuolelle korvausvelvollisuuden rikotulle osapuolelle. Syyttömälle osapuolelle on korvattava sopimuksen purkamisesta aiheutuneet kustannukset sekä osapuoli on saatettava taloudellisesti siihen asemaan, jossa hän olisi ollut sopimuksen voimassaollessa.

Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus seuraavanlaisissa sopimusrikkomuksissa: Urakoitsija ei noudata sovittua työn aloitusajankohtaa tai työn eteneminen on

niin hidasta, ettei se valmistu sopimuksen mukaisessa ajassa. Urakoitsija ei käytä sopimuksen mukaisia rakennustavaroita ja työtä ei tehdä määräyksien mukaisesti. Urakoitsija ei ole 21 vuorokauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta täyttänyt velvollisuuttaan vakuuden toimittamisesta tilaajalle. Urakoitsijalle on annettava mahdollisuus laiminlyöntien korjaamiseen. Tilaajan tulee huomauttaa urakoitsijaa kirjallisesti, jos urakoitsija ei kohtuullisessa ajassa korjaa toimintaansa, voidaan sopimus purkaa. Tilaajalla on oikeus yksipuolisesti purkaa sopimus, jos urakoitsija asetetaan konkurssiin tai urakoitsija ei muuten kykene suorittamaan velvoitteitaan tai esittämään luotettavaa selvitystä velvollisuuksien täyttämisestä. Urakoitsijan kuolema oikeuttaa sopimuksen purkuun, kuolinpesälle on kuitenkin annettava mahdollisuus töiden jatkamiseen.

Urakoitsijalla on oikeus purkaa urakkasopimus seuraavanlaisissa tilaajan sopimusrikkomuksissa: Tilaajan laiminlyödessä maksuvelvollisuutensa tai jättää urakan suorittamiseen vaikuttavia velvollisuuksia suorittamatta. Tilaajan konkurssitilanteessa tai jos tilaajan katsotaan olevan kykenemätön suorittamaan urakkaan liittyvät velvollisuutensa. Tilaajan on toimitettava urakoitsijalle selvitys velvoitteiden täyttämisestä, jotta urakoitsijalla ei ole oikeutta purkaa sopimusta. Ennen sopimuksen purkamista urakoitsijan on huomautettava tilaajaa kirjallisesti, mikäli laiminlyöntejä ei korjata kohtuullisessa ajassa on urakoitsijalla oikeus purkaa sopimus. Sopimuksen purkamisen sijaan urakoitsijalla on mahdollisuus töiden keskeyttämiseen. Tällöin urakoitsija voi seurata johtaako havaittu puute sopimuksen purkamiseen. Urakoitsijan on ilmoitettava tilaajalle kirjallisesti töiden keskeyttämisestä. (Liuksiala & Stoor 2014, 219–223, 230.)

5 Lopuksi

5.1 Tuotettujen asiakirjojen käyttöönotto

Tuotettua aliurakkasopimus pohjaa eikä tarjouspyyntökirjettä ei ole testattu käytännössä. Asiakirjojen toimivuus käytännössä ja mahdolliset käytössä havaitut muutokset tullaan huomaamaan vasta kokeilujakson jälkeen. Asiakirjojen sisältöä tulee päivittää kokeilujaksolla huomattujen tarpeiden mukaisesti, sekä rakennus alalla tapahtuvien mahdollisten lakimuutoksien osalta. Tämänhetkisellä sisällöllään asiakirjat vastaavat suurilta osin YSE1998 mukaista sisältöä, lukuun ottamatta toimeksiantajan kanssa yhteisesti sovittuja muutoksia. Asiakirjat toimitetaan toimeksiantajalle Word-tiedostona, jotta niiden sisällön päivittäminen olisi mahdollisimman helppoa.

5.2 Kiitossanat

Haluan kiittää toimeksiantajayritystä Laxal Oy:tä mahdollisuudesta opinnäytetyön toteuttamiseen sekä yrityksen henkilöstöä haastattelututkimukseen osallistumisesta ja työn ohjaamisesta. Uskon, että tämä opinnäytetyöprosessi on kehittänyt osaamistani rakennusalan sopimusasioihin liittyen sekä toivottavasti auttanut yritystä kehittämään toimintaansa alihankintojen osalta.

Lähteet

Ahonen, A.; Ali-Yrkkö, J.; Avela, A.; Junnonen, J.-M.; Kulvik, M.; Kuusi, T.; Mäkäraäinen, K. & Puhto, J. 2020. Rakennusalan kilpailukyky ja rakentamisen laatu suomessa. Valtioneuvoston selvitys- ja tutkimustoiminta. Viitattu 3/2024. https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/bitstream/handle/10024/162186/VNTEAS_2020_24.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Välisaari, E. 2016. Työturvallisuuslaki ja rakennusala. Vastuu Group-blogi. Viitattu 16.4.2024. <https://www.vastuugroup.fi/fi-fi/blogi/tyoturvallisuuslaki-ja-rakennusala>

Junnonen, J.-M. & Kankainen, J. 2001. Rakennusurakoitsijoiden hankintakäsikirja. Helsinki: Suomen rakennusmedia.

Junnonen, J.-M. & Kankainen, J. 2016. Urakoitsijan sopimusasiat. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Kankainen, J.; Särkilahti, T. & Toikkanen, S. 1997. Työmaan aliurakkasopimusmenettely. Helsinki: Rakennusteollisuuden Keskusliitto.

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

Oksanen, A.; Laine, V. & Kaskiaro, K. 2010. Urakkasopimukset. Helsinki: Helsingin Kamari Oy.

RT 16-10660. 1998. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Ohjekortti. Helsinki: Rakennustieto Oy.

RT 16-10744. 1998. Urakkatarjouspyynnön ja urakkatarjouksen laatiminen (YSE 1998 asiakirjamalli). Ohjekortti. Helsinki: Rakennustieto Oy.

RT 16-10182. 1982. Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet. Ohjekortti. Helsinki: Rakennustieto Oy.

RT 17-10722. 2000. Rakennustuotteiden hankinta- ja toimitussopimuksen laatiminen. Helsinki: Rakennustieto Oy.

RT 80281. 2016. Asiakirjaluettelo. Helsinki: Rakennustieto Oy.

RT 80279. 2016. Urakkatarjouspyyntö. Helsinki: Rakennustieto Oy.

Tanninen-Ahonen, T. & Kolhonen, R. 2000. Aliurakkasopimusmenettely. Rakentajainkalenteri. Rakennustieto Oy. Viitattu 19.12.2023.

Tarjouspyyntökirjepohja

*Kumppanisi korjausrakentamisessa
vuodesta 1990.*



Tarjouspyyntökirje

Pyydämme urakkatarjoustanne alla mainitusta urakasta liitteenä olevien asiakirjojen mukaan. Tarjous tehdään alla mainitulla tavalla. Pyydetty yksikköhinnat ilmoitetaan annetun ohjeen mukaan.

Hanke Nro

Tilaaaja

Laxal Oy

Rakennuskohde

Urakan sisältö

Tarjoushintaa koskevat

vaatimukset

Tarjous jätettävä

viimeistään

Tarjous toimitetaan

osoitteeseen

Tarjouksen voimassaoloaika

Ohessa esitetyn rakennuttajan urakkaohjelman mukaisesti.

Tarjousten avaaminen

Tarjouksen tekijät eivät saa olla läsnä tarjousten avaamisessa.

Tarjousta koskevat ehdot

Pääurakoitsijan asettamien ehtojen lisäksi urakassa noudatetaan rakennuttajan asiakirjoissa määritettyjä vaatimuksia.

Paikka ja aika


Tarjouksen pyytäjän allekirjoitus

Liitteitä **kpl**

Laxal Oy

 Laxal Oy
Mustionkatu 8
20750 Turku

 toimisto@laxal.fi
0400 797140
www.laxal.fi

 Y-tunnus 0811836-1

Aliurakkasopimuspohja

Kumppanisi korjausrakentamisessa
vuodesta 1990.



Aliurakkasopimus

SOPIMUKSEN OSAPUOLET



TYÖMAA

Kohde
Työnumero
Osoite
Postinumero ja -toimipaikka



TILAAJA

Yhteyshenkilö
Yritys
Osoite
Puhelin
Sähköposti
Postinumero- ja toimipaikka



ALIURAKOITSIJA

Työturvallisuus vastaava
Yritys
Osoite
Puhelin
Sähköposti
Postinumero- ja toimipaikka
Kohteen yhteyshenkilö

Sivu | 1

 Laxal Oy
Mustionkatu 8
20750 Turku

 toimisto@laxal.fi
0400 797140
www.laxal.fi

 Y-tunnus 0811836-1

Kumppanisi korjausrakentamisessa
vuodesta 1990.



MAKSUPERUSTE JA URAKKAHINTA

- Kokonaishintaurakka, jonka arvonlisäveroton urakkahinta on _____ euroa .
- Yksikköhintaurakka, Arvonlisäveroton urakka hinta määräytyy yksikköhintaluettelon perusteella.
- Muu maksuperuste:

Tässä sopimuksessa käytettävien hintojen yksikkönä on euro (€). Hintoihin lisätään arvonlisävero 24 %.

Sivu | 2



TARJOUS

Mikäli tarjous poikkeaa tarjouspyynnöstä, on tarjouksessa oltava poikkeuksesta nimenomainen maininta, jotta poikkeukseen voidaan vedota. Suullisesti sovitut poikkeukset tulee vahvistaa kirjallisesti.



URAKKA-ASIAKIRJAT

Urakassa noudatetaan tätä sopimusta, rakennuttajan asiakirjoja, sopimusta täydentäviä liitteitä, rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 ja muita sopimusasiakirjoja, joiden keskinäinen pätevyysjärjestys on alla olevan listan numerjärjestyksen mukainen.

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (RT 16-10660) ei ole tämän asiakirjan liitteenä.

1. Tämä urakasopimus
2. Urakkaneuvottelupöytäkirja
3. Maksuerätaulukko
4. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998
5. Tarjouspyyntö tai ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset selvitykset
6. Urakkaohjelma tai muut sopimuskohtaiset urakkaehdot
7. Urakkarajaliite
8. Työturvallisuusasiakirja
9. Tarjous
10. Yksikköhintaurakan yksikköhintaluettelo
11. Määrä- ja mittaluettelot
12. Lisä- ja muutostöiden yksikköhintaluettelo
13. Työkohtaiset laatuvaatimukset ja työselostukset
14. Sopimuspiirustukset: Piirustusluettelo
15. Yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset

Laxal Oy
Mustionkatu 8
20750 Turku

toimisto@laxal.fi
0400 797140
www.laxal.fi

Y-tunnus 0811836-1

Kumppanisi korjausrakentamisessa
vuodesta 1990.



Urakkaehdot

Sivu | 3

1. Sopimus- ja työlajikohtaiset erityismääräykset ja -vaatimukset

2. Sivovelvollisuudet


Osapuolet on rekisteröity arvonlisäverovelvolliseksi ja ennakonperintärekisteriin itsenäisiksi yrittäjiksi. Osapuolen on osoitettava toiselle tilaajavastuulain mukaiset selvitykset. Työmaan erityiset työturvallisuustehtävät esitetään työturvallisuusasiakirjoissa. Urakoitsija vastaa, että hänen työntekijöillään on työsuorituksessa vaadittavat pätevyystodistukset.

3. Työmaanjohtovelvollisuudet, yhteistoiminta ja myötävaikutusvelvollisuus

Työmaan johtovelvollisuudesta vastaa tilaaja. Tilaaja nimeää vastuuhenkilön turvallisuuden ja terveellisyyden kannalta tarpeellisesta työmaan yleisjohdosta. Tilaaja työaikataulun ja tarvittaessa suunnitelma-aikataulun, jotka hyväksytään yhdessä noudatettaviksi. Muutoksia aikatauluun voidaan tehdä vain yhteisellä päätöksellä. Tilaaja huolehtii, että muista tilaajan teettämistä töistä ei ole kohtuutonta haittaa tai estettä urakoitsijan omille työsuoritteille.

 Laxal Oy
Mustionkatu 8
20750 Turku

 toimisto@laxal.fi
0400 797140
www.laxal.fi

 Y-tunnus 0811836-1

Kumppanisi korjausrakentamisessa
vuodesta 1990.



4. Urakoitsijan aliurakoitsijat ja työntekijät

Urakoitsijan on hyväksyttävä käyttämänsä aliurakoitsijat tilaajalla hyvissä ajoin ennen työn aloittamista. Aliurakoitsijan hylkääminen voi tapahtua vain pätevistä syistä. Tilaajan taholta tapahtuva aliurakoitsijan/alihankkijan hyväksyminen ei vähennä urakoitsijan vastuuta.

Sivu | 4

Urakoitsijan tulee toimittaa omien aliurakoitsijoidensa alle kolmen kuukauden ikäiset tilaajavastuulain mukaiset selvitykset.

Työmaan turvallisuus- ja laadunvarmistuskäytännöistä esimerkiksi työvoiman käytössä tai vaihdoissa sovitaan seuraavasti:

Urakoitsijan tulee huolehtia, että kaikilla sen työntekijöillä on kuvallinen henkilötunniste ja työntekijät on merkitty julkiseen veronumerorekisteriin. Urakoitsija vastaa, että käyttämällään työvoimalla on työsuorituksessa vaadittavat pätevyystodistukset.

5. Urakka-aika

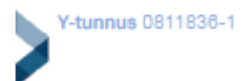
Työt suoritetaan liitteenä toimitetun rakennustöiden aikataulun mukaisesti.

Tilaaaja luovuttaa kohteen urakoitsijalle:

Urakoitsijan tulee aloittaa työt rakennuskohteessa:

Välitavoitteiden osalta noudatetaan seuraavaa:

Tilaajalla on velvollisuus ilmoittaa urakoitsijalle viipymättä aloitusta ja ajallista toteutusta koskevista muutoksista. Muutoksien vaikutuksesta urakka-aikaan sekä muista seuraamuksista sovitaan yhteisesti. Mikäli muutokset johtuvat tilaajasta riippumattomasta seikasta, jota tilaaja ei ole voinut ottaa huomioon kohtuudella ennen urakasopimuksen allekirjoittamista, siirtyy urakka-aika viivästyksen verran eteenpäin, elleivät osapuolet sovi toisin.



Kumppanisi korjausrakentamisessa
vuodesta 1990.



6. Viivästys

Valmistuminen:

Sivu | 5

Urakan viivästyessä sovitusta valmistumisejankohdasta urakoitsijasta johtuvasta syystä on tilaaja oikeutettu saamaan urakoitsijalta viivästyssakkona:

- % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta kullakin työpäivältä, kuitenkin enintään rakennuttajan urakkaohjelman mukaisilta päiviltä.
- euroa kullakin työpäivältä, kuitenkin enintään euroa.

Välitavoitteet:

- % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta kullakin työpäivältä
- euroa kullakin työpäivältä, kuitenkin enintään euroa/välitavoite.
- Välitavoitteiden viivästyssakot on esitetty tätä sopimusta täydentävässä liitteessä nro

Yhteisvaikutus:

Välitavoitteiden sekä valmistumisen yhteenlasketut viivästyssakot lasketaan enintään 75 työpäivältä ja ovat yhteensä enintään euroa.

7. Laatu

Urakoitsijan on velvollinen osallistumaan omaan työhönsä ja toimittamiinsa tuotteisiin liittyvään laadunvarmistusmenettelyihin sovitun mukaisesti ja toimittamaan tilaajalle pyydettyt laatudokumentit, ilman erilliskorvausta. Luovutettavista työsuoritteista tulee urakoitsijan tehdä itselle luovutus, ennen urakan vastaanottoa.

Urakoitsija on yksin vastuussa työsuorituksestaan ja toimitukseen kuuluvien suoritteiden tarkoituksen mukaisuudesta ja riittävästä laadutasosta. Toistettavissa olevista työsuoritteista on tehtävä malliasennus, joka hyväksytetään rakennuttajan edustajalla ennen töiden jatkamista.

Urakoitsija on yksin vastuussa suoritusvelvollisuuteensa kuuluvien tuotteiden tuotevastuusta. Tuotteen aiheuttaessa tuotevastuulain mukaisen vahingon, jonka ostaja on velvollinen korvaamaan joko vahingon kärsineelle tai sopimuskumppanille, sitoutuu urakoitsija ilman eri sopimusta korvaamaan tilaajalle tällaiset kulut sekä mahdolliset korvaukset oikeudenkäyntikuluista korkolain mukaisin koroin.

8. Ympäristö

Urakoitsijalla on velvollisuus toimittaa tilaajalle tiedot ja käyttöturvallisuus tiedotteet käyttämistään aineista, tuotteista ja materiaaleista ja niiden mahdollisista ympäristö- ja terveyshaitoista.

Urakoitsija huolehtii omien jätteidensä siivouksesta ja lajittelusta työmaan ja paikallisten jätehuoltomääräyksiensä mukaisesti. Urakoitsijan tulee toimittaa työmaalle selosteet tuotteiden ja pakkausmateriaalien kierrätettävyydestä ja hävitettävyydestä.



9. kokoukset, tarkastukset ja kirjaukset

Aloituspalaveri:

Aloituspalaveri pidetään _____ päivää ennen töiden aloitusta. Aloituspalaverissa käydään läpi työn toteutus, aikataulu ja laatuvaatimukset sekä työturvallisuudesta ja jätehuollosta huolehtiminen.

Urakoitsijapalaverit:

Urakoitsija on velvollinen ilman eri veloitusta osallistumaan työmaalla pidettäviin urakoitsijapalaverihin.

Työmaakokoukset:

Urakoitsija on velvollinen ilma eri veloitusta osallistumaan kohteen rakennuttajan kanssa pidettäviin työmaakokouksiin tilaajan niin vaatiessa.

Suunnitelmakatselmukset:

Jos jompikumpi sopijapuolista haluaa ennen töiden aloittamista tai työn aikana saada suunnitelmien sisältöön tai toimittamiseen liittyvän seikan pätevästi todetuksi, pidetään suunnitelmakatselmus sitä pyytäneen sopijapuolen ilmoittamana tai yhteisesti sovittuna aikana. Katselmus voidaan pitää sopijapuolen poissaolosta huolimatta, ellei poissaololle ole pätevää syytä.

Työmaapäiväkirja:

Tilaaaja pitää yleistsopimusehtojen mukaista työmaapäiväkirjaa. Pyydettyessä päiväkirjaan merkitään urakoitsijan esittämä työmaata koskeva huomautus, jonka molemmat osapuolet kuittaavat.

- Aliurakassa pidetään erillistä työmaapäiväkirjaa.

10. Vakuudet

Urakkasopimuksen kaikinpuolisesta täyttämisestä ja ennakkomaksujen takaisinmaksamisesta urakoitsija on velvollinen antamaan tilaajalle vakuuden. Vakuuden tulee kattaa myös lisä- ja muutostyöt. Vakuudeksi hyväksytään joko raha- tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus, rahalaitokseen tehty rahatalletus tai muu tilaajan hyväksymä vakuus.

Sivu | 7

Rakennusaikainen vakuus:

Vakuus on toimitettava tilaajalle 21 päivän kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta.

Vakuuden on oltava voimassa 3 kk yli sovitun urakka-ajan, kuitenkin vähintään siihen saakka, kunnes työ on hyväksytysti vastaanotettu ja takuuajan vakuus on jätetty:

- % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta, eli tässä urakassa _____ euroa.
- Urakoitsija ei anna vakuutta.

Takuuajainen vakuus:

Takuuajan vakuus on annettava, kun työ on vastaanotettu, kuitenkin viimeistään rakennusaikaisen vakuuden voimassaolon päättyessä. Takuuajan vakuus on voimassa 3 kk yli takuuajan.

- % arvonlisäverottomasta toteutuneesta urakkahinnasta.
- Urakoitsija ei anna vakuutta.

Tilaajan vakuus:

- Tilaaja antaa vakuuden, jonka suuruus on _____ %, arvonlisäverottomasta urakkahinnasta, eli tässä urakassa _____ euroa.

- _____ euroa.
- Tilaaja ei anna vakuutta.

11. Vakuutukset

Kohteessa on tilaajan ottama rakennustyövakuutus, jossa tilaajalla on _____ euron omavastuu. Urakoitsijan omavastuu on sama kuin tilaajan. Jos urakoitsija haluaa pienentää omavastuuosuutta oman urakkansa osalta, tapahtuu tämä urakoitsijan omalla kustannuksella. Urakoitsija vastaa rakennusvälineidensä ja muun omaisuutensa sekä työntekijöidensä omaisuuden vakuuttamisesta.

Urakoitsijalla on voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus, jossa vakuutusmäärä on _____ euroa.

Vakuutusmäärän on oltava vähintään 500 000 euroa ja omavastuu _____ euroa (oma vastuu ei saa olla 5 000 euroa suurempi). Vakuutuskirje tai vakuutuslaitoksen antama todistus voimassa olevasta vakuutuksesta on esitettävä viimeistään aloituspalaverissa.

Kumppanisi korjausrakentamisessa
vuodesta 1990.



12. Takuut

Sivu | 8

Takuuaika on _____ kk kohteen luovutuksesta rakennuttajalle.

Luovutus ajankohta rakennuttajalle on _____.

Urakoitsijalta edellytetään sellaisten rakennustuotteiden käyttöä, joiden takuu aika vastaa vähintään pääurakoitsijan takuu aikaa, ellei kaupallisissa asiakirjoissa ole nimenomaan toisin sovittu.

13. Urakkahinnan maksaminen

Urakoitsijalla on oikeus laskuttaa maksuerien mukaisesti, kun työsuoritus on tilaajan puolesta todettu täysin valmiiksi tai maksu erä on muutoin sopimuksen mukaisesti laskutettavissa. Sopimukseen perustuvat laskut on maksettava. Tilaajalla on oikeus pidättää maksamattomasta urakkahinnasta tilaajan saatavat.

Rakennusajan vakuus on annettava tilaajalle ennen kuin urakoitsijalle suoritetaan osaakaan urakkahinnasta.

Maksuaika on _____ vuorokautta siitä kun, maksuehdot täyttävä lasku on esitetty tilaajalle ja sovitut laati- ja muut dokumentit on toimitettu tilaajan edustajalle.

Ylimenevältä ajalta tilaaja maksaa maksamattomalle osalle:

korkolain mukaisen vuotuisen viivästyskoron.

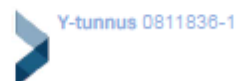
_____ %:n vuotuisen koron.

Maksueristä on sovittu seuraavasti:

sopimusta täydentävän maksuerätaulukon mukaan (liite _____)

seuraavien erien mukaan:

Urakoitsijan tulee esittää omat ja käyttämiensä aliurakoitsijoiden alle kolmen kuukauden ikäiset tilaajavastuulain mukaiset selvitykset ennen ensimmäisen maksuerän laskuttamista.



Kumppanisi korjausrakentamisessa
vuodesta 1990.



14. Suunnitelmuutokset

Lisä- ja muutostöistä on sovittava kirjallisesti ennen niiden toteuttamista. Ilman kirjallista sopimusta toteutetut lisä- ja muutostyöt katsotaan sisältyvän urakkahintaan.

Sivu | 9

Lisä- ja muutostöistä ovat oikeutettuja sopimaan:

Tilaaajan puolesta: [REDACTED]

Urakoitsijan puolesta: [REDACTED]

Muutoksen vaikutuksesta urakkahintaa- ja aikaan on sovittava kirjallisesti mahdollisimman pian. Pieniä ja kiireellisiä muutostöitä ei saa aloittaa ennen, kuin määräys on merkitty työmaapäiväkirjaan.

Lisätöistä ja niiden hinnasta, suoritusajasta ja vaikutuksesta urakka-aikaan on sovittava kirjallisesti ennen niiden aloittamista. Mikäli lisätöistä ei ole erikseen sovittu, katsotaan suoritteiden sisältyvän urakkahintaan. Tuntityönä laskutettavissa töissä tulee laskutettavat tunnit kuitatuttaa tilaaajan työnohtajalla päivittäin. Tuntityönä tehtävissä lisätöissä noudatetaan yksikköhintaluetteloa tai yleishintaluetteloa 12% yleiskustannuslisällä.

15. Käyttö- ja huolto-ohjeet

Urakoitsija toimittaa urakkaansa kuuluvana urakkaansa käyttämiensä laitteiden ja materiaalien käyttö- ja huolto-ohjeet ennen viimeistä maksuerää tai ennen rakennuskohteen vastaanottotarkastusta.

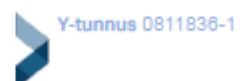
16. Sopimuksen siirtäminen

Osapuolilla ei ole oikeutta siirtää sopimusta kolmansille osapuolille ilman kaikkien osapuolien välistä yhteistä hyväksyntää.

17. Sopimuksen purkaminen

Tilaaajalla ja urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus YSE 1998 mukaisilla perusteilla. Tilaaajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli urakoitsija laiminlyö tämän sopimuksen tai lainsäädännön mukaisia velvoitteitaan.

Tilaaajan on huomautettava kirjallisesti urakoitsijaa ja ilmoittaa urakasopimuksen purkamisen uhasta.



18. Riitaisuusien ratkaiseminen

Ristiriitaisuudet pyritään lähtökohtaisesti ratkaisemaan osapuolien välisin neuvotteluin. Mikäli neuvottelut eivät tuota ratkaisua, toimitaan seuraavasti.

Tätä sopimusta koskevat mahdolliset riitaisuudet jätetään:

- tuomioistuimen ratkaistavaksi
- yhden miehen välimiesoikeuden ratkaistavaksi. Mikäli osapuolet eivät saa kuukauden kuluessa nimettyä välimiestä, Turun kauppakamarin välimieslautakunta voi toisen osapuolen pyynnöstä nimetä välimiehen.

19. Eritysmääräykset

Urakkahinnan pidätys:

Tilajalla on oikeus pidättää maksamattomasta urakkahinnasta tai asetetusta vakuudesta muiden perusteiden lisäksi ne palkkaerät ja niihin liittyvät maksut, jotka ulkopuolisen työvoiman käyttöä koskevan sopimuksen 4 kohdan mukaan tilaajaa on maksanut tai joutuu maksamaan.

Ilmoitusvelvollisuus:

Tilaja ilmoittaa tiedot urakasta työmaan sijaintipaikkakunnan viranomaisille voimassa olevien viranomaismääräysten ja ohjeiden mukaisesti. Aliurakoitsija on velvollinen toimittamaan työntekijätiedoissa tapahtuvat muutokset välittömästi päätoteuttajalle. Päätoteuttajalla on oikeus estää henkilön pääsy työmaalle, mikäli hänestä ei ole toimitettu asianmukaisia työntekijätietoja.

Työn opastus:

Urakoitsijalla on velvollisuus huolehtia aliurakoitsijoiden sekä työntekijöidensä työnopastuksesta urakkasuoritukseen kuuluvilta osin.

Tilajan tarkastusoikeus:

Tilajalla on oikeus valvoa ja tarkastaa urakoitsijan tuotteiden valmistusta työaikana urakoitsijan ja tämän toimittajan luona osapuolien sopimalla tavalla.

Työaika:

Työajasta on sovittu seuraavasti:

Kumppanisi korjausrakentamisessa
vuodesta 1990.



20. Työturvallisuuden lisämääräykset

Tilaaajalla on nollatoleranssi työturvallisuuden laiminlyönneille.

Tilaaajalla on toistuvista suojainten käytön laiminlyönneistä sanktio-oikeus. Tilaaajan on huomautettava urakoitsijaa havaitsemastaan turvallisuus puutteesta. Mikäli puutetta ei korjata välittömästi huomautuksesta huolimatta, on tilaaajalla oikeus määrätä urakoitsijalle sopimussakko. (tilaaajan saatava). Työmaalta poistamiseen johtaneista turvallisuusrikkeistä tilaaja on oikeutettu perimään urakoitsijalta sopimus sakkoa sekä muut työmaalta poistamisesta aiheutuneet kustannukset. Taloudelliset sanktiot työturvallisuuspuutteista (alv 0 %):

1. € / kirjallisesti varoitettu turvallisuuspuute
2. € / työn keskeyttäminen tai poistettu henkilö työmaalta
3. € / vakava työturvallisuusriike

Sivu | 11

21. Allekirjoitukset

Tätä sopimusta on laadittu kaksi (2) saman sisältöistä kappaletta, yksi kummallekin osapuolelle.
Turussa 6.3.2024

Tilaaaja

Laxal Oy

Työmaan vastuhenkilö

Laxal Oy


Urakoitsija

Liitteet

Kaikki tämän sopimuksen osapuolet tuntevat Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998, eikä niitä liitetä tämän sopimuksen liitteeksi.

 Laxal Oy
Mustionkatu 8
20750 Turku

 toimisto@laxal.fi
0400 797140
www.laxal.fi

 Y-tunnus 0811836-1