

Maatilan sopimukset

Urakointi, rakennuttajan, eläin- ja kasvinviljelytilojen väliset sopimukset

Heidi Janhonen

Opinnäytetyö

Huhtikuu 2017

Maaseutuelinkeinojen koulutusohjelma

Agrologi (AMK), Maaseutuelinkeinojen tutkinto-ohjelma

Tekijä(t) Janhonen, Heidi	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Huhtikuu 2017
	Sivumäärä 37	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi Maatilan sopimukset Urakointi, rakennuttajan, eläin- ja kasvinviljelytilojen väliset sopimukset		
Tutkinto-ohjelma Agrologi (AMK), maaseutuelinkeinojen tutkinto-ohjelma		
Työn ohjaaja(t) Jaana Auer		
Toimeksiantaja(t) Lahnamäki-Kivelä Susanna, MEKA -hanke		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Maatilojen omistajilla on useita erilaisia sopimuksia. Sopimusten merkitys on kasvamassa ja ne ovatkin lähes välttämättömiä maatilojen toiminnassa. Urakoinnista, yrittäjyydestä ja maatilojen välisestä yhteistyöstä on tehty aiemmin tutkimuksia ja ne sivuavatkin aiheina maatilan sopimuksia.</p> <p>Tutkimuksen kohderyhmänä olivat keskisuomalaiset maatilayrittäjät ja tutkimuksen kohteena oli maatilojen sopimukset. Tavoitteena oli selvittää, minkälaisia sopimuksia maanviljelijöillä on ja mitä sopimuksissa vaaditaan. Tutkimus toteutettiin haastattelemalla kymmentä toimeksiantajan puolesta valittua maatilayrittäjää. Yhtäläisyyksinä haastateltavista havaittiin, että kaikilla maanviljelijöillä on vuokrattua peltoa, josta on tehty kirjalliset sopimukset. Kirjalliset sopimukset eivät vielä kuitenkaan ole kovin yleisiä tilojen välisessä yhteistyössä.</p> <p>Maatiloilla suositaan vielä pääsääntöisesti suullisia sopimuksia. Suullisia sopimuksia sovi-taan eniten tuttujen kanssa, ja niissä usein rahaliikenne ei ole olennaisin asia. Sopimus-kumppaneita pidetään luotettavina, ja samat kumppanit pysyvät usein vuodesta toiseen.</p> <p>Sopimusten mallipohjia on käytetty lähinnä vain pellonvuokrasopimuksissa. Mallipohjia on joko käytetty sellaisinaan tai niitä on täydennetty.</p> <p>Tutkimuksella tuotettiin tietoa Keski-Suomen MEKA-hankkeelle. Tutkimustuloksista on hyötyä myös maanviljelijöille, jotka haluavat perehtyä sopimusasioihin.</p>		
Avainsanat (asiasanat) sopimukset, maatila, yrittäjyys, maatilayrittäjä, maatilan sopimukset		
Muut tiedot		

Author(s) Janhonen, Heidi	Type of publication Bachelor's thesis	Date April 2017 Language of publication: Finnish
	Number of pages 37	Permission for web publication: x
Title of publication Farm contracts Contracting and contracts between the builder and agreements between animal and crop farms		
Degree programme Agrologist (AMK), Agricultural and Rural Industries		
Supervisor(s) Auer, Jaana		
Assigned by Lahnamäki-Kivelä Susanna, Successful cattle farm in Central Finland project, MEKA -project		
Abstract <p>Farm owners have a lot of different kind of contracts. The significance of the contracts between different parties is becoming more common, and they are almost essential in a farm operation. There are earlier reports on entrepreneurship, contract work and cooperation between farms, and, as a subject, they touch upon this study.</p> <p>The target group of study consisted of farmers in Middle Finland, and this study concentrated on the contracts these farms have. The aim was to find out what kind of contracts the farmers have and what is required in the contracts. The study was implemented by interviewing ten farmers who were chosen by the client to whom this study is done. One similarity between the interviewees was that all farmers have fields which are leased by written contracts. The use of written contracts is not yet a common practice between farms.</p> <p>Spoken agreements are still more popular. Most of the spoken agreements are made with people who the farmers know personally, and often the money transaction is not the main concern. The contract partners are considered to be reliable, and partners remain the same from year to year.</p> <p>Pre-made contract templates have mainly been used in rental agreements of fields. Templates are either used as they are (default) or changes and additions have been made to them by the farmers themselves.</p> <p>This study provides information for successful cattle farm in Central Finland project. The results also benefit farmers who want to familiarize themselves with contracts generally.</p>		
Keywords/tags (subjects) contract, farm, entrepreneurship, agricultural entrepreneur, farms contracts		
Miscellaneous		

Sisältö

1	Johdanto	3
2	Tutkimusasetelma	4
	2.1 Tutkimuksen tavoite	4
	2.2 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto	4
	2.3 Haastattelu	5
3	Sopimukset	5
	3.1 Yleistä	5
	3.2 Sopimustyytit	6
	3.3 Sopimusvapaus	8
	3.3.1 Yleistä	8
	3.3.2 Sopimuksen ehdot	9
	3.3.3 Sopimuksen kohtuullistaminen	10
	3.3.4 Sopimuksen pätemättömyys	10
	3.4 Sopimuksen tekeminen	12
	3.4.1 Yleistä	12
	3.4.2 Tarjous	13
	3.4.3 Hyväksyminen	13
	3.4.4 Tulkinta	14
	3.5 Rakennuttajasopimus	16
	3.5.1 Yleistä	16
	3.5.2 Rakennuttajasopimuksen sisältö	16
	3.6 Urakointisopimus	18
	3.7 Tilojen väliset sopimukset	19
4	Tulokset	20
	4.1 Yrittäjien perustiedot	20
	4.2 Maatilan sopimukset	20

	2
4.3 Rakennuttaja-, urakointi- ja tilojen väliset sopimukset	21
4.4 Suullinen ja kirjallinen sopimus	24
4.4.1 Sopimusten mallipohjat.....	27
4.4.2 Kokemukset sopimuksista	29
5 Johtopäätökset.....	31
Lähteet	33
Liitteet.....	35
Liite 1. Haastattelukysymykset	35
Liite 2. Sopimusmallipohjien sivustoja ja lähteitä.....	37

Kuviot

Kuvio 1. Mallipohjien tarve	28
Kuvio 2. Koulutuksen järjestämisen tarpeellisuus	30

Taulukot

Taulukko 1. Yrittäjien perustiedot.....	20
Taulukko 2. Rakennuttaja, urakointi ja tilojen väliset sopimukset	22
Taulukko 3. Suulliset sopimukset	24
Taulukko 4. Kirjallisten sopimusten laatiminen	26

1 Johdanto

Maatilojen koot ja tiloilla käytettävä teknologia on lisääntymässä, mikä lisää tilojen työmäärää ja kustannuksia. Lisääntyvää työmäärää saadaan vähennettyä paljon jo pelkän teknologian avulla, mutta teknologian kasvusta johtuvien kustannuksien pienentäminen ei olekaan niin helppoa. Tämän vuoksi tiloilla ovat yleistyneet monet erilaiset sopimukset, joilla solmitaan tilojen erilaisista yhteistyökuvioista. (Ollikainen 2012.)

Yhteistyötä tilojen välillä on paljon, ja usein se myös mahdollistaa tilojen erikoistumisen tiettyyn tuotannonalaan (Maatilojen erikoistuminen ja yhteistyö... 2012). Esimerkiksi toisella osapuolella voi olla kasvinviljelyä, kun taas toinen kasvattaa karjaa. Tällaisessa tilanteessa yhteistyösopimukset voivat liittyä muun muassa koneyhteistyöhön, rehun kasvatukseen tai lannan käyttöön.

Aina yhteistyö toisten kanssa ei kuitenkaan onnistu helposti. Välimatkat ovat pitkiä, tai molemmat tilalliset tarvitsevat samaa laitetta samaan aikaan. Silloin voidaan harvita urakointia. Urakointisopimukset ovat myös lisääntyneet kasvavien tilakokojen johdosta. Urakointi vapauttaa yrittäjän usein osasta, ellei kaikista peltotöistä, jolloin yrittäjä on vapaa keskittymään omaan erikoistumisalaansa, esimerkiksi nautojen hoitoon. Maatilayrittäjän käyttäessä urakointia tai yhteistyötä hän voi muun muassa säästää uusien koneiden hankintahinnat ja näin pienentää samalla omaa työmäärää ja kustannuksia.

Sopimuksia voi olla kirjallisia, suullisia tai hiljaisia. Näistä yleisempiä ovat suulliset ja kirjalliset sopimukset. Sopimuksilla varmistetaan, että sovituksessa asiassa pitäydytään ja ehdot ovat kaikille osapuolille yhdenvertaisia. Riitatilanteissa kirjallisella sopimuksella voidaan todentaa sopimusten yksityiskohdat paremmin.

Opinnäytetyön tarkoituksena oli selventää sopimusten kriteerit ja koota tietoa sopimuksista helposti ymmärrettävään muotoon. Tarkoituksena oli myös selvittää, mistä löytyy sopimuksille valmiita mallipohjia.

2 Tutkimusasetelma

2.1 Tutkimuksen tavoite

Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää mitä sopimuksia maanviljelijöillä on. Onko maanviljelijöillä sopimuksia urakoitsijan, rakennuttajan ja toisten tilallisten kanssa, ja minkälaisia nämä sopimukset ovat? Lisäksi tutkimuksessa kartoitettiin, onko sopimukset suullisia vai kirjallisia. Tutkimuksessa oli tavoitteena myös perehtyä sopimusten pysyvyyteen, eli onko sopimuksia jatkettu saman kumppanin kanssa. Jos sopimuksia oltiin jatkettu, selvitettiin myös, onko sopimukset pysyneet samanlaisina, vai onko niiden sisältöä muutettu jotenkin. Työssä tavoitteena oli selvittää, minkälaisia sopimuksien mallipohjia maatilayrittäjille on tarjolla, ja mistä näitä löytää. Lisäksi selvitettiin sopimusasioiden koulutuksen tai neuvonnan tarvetta. Yrittäjien mielipidettä sopimusten merkityksestä otettiin myös selvää.

2.2 Tutkimusmenetelmä ja tutkimusaineisto

Opinnäytetyö toteutettiin laadullisena eli kvalitatiivisena tutkimuksena. Tätä tutkimusmenetelmää käytetään silloin, kun ilmiöstä ei tiedetä ennestään. Ilmiöstä ei löydy aiempia tutkimuksia, teoriaa, eikä juurikaan tietoa. Laadullisen tutkimuksen tarkoituksena on selvittää tutkittavan ilmiön syyt ja seuraukset sekä ottaa selvää tutkimuksen kohteesta (Kananen 2010). Opinnäytetyössä keskityttiin maatilán sopimukseen, erityisesti kasvinviljelijän ja karjatilallisen, maanviljelijän ja urakoitsijan sekä maanviljelijän ja rakennuttajan välisiin sopimuksiin.

Opinnäytetyö koostuu teoreettisesta viitekehystä ja empiirisestä tutkimusosasta. Teoriaosiossa käydään läpi sopimusten teoriaa, perehdytään siihen, mikä on sopimus ja millainen on hyvä rakenne sopimukselle. Teoriaosuuden jälkeen työssä esitellään empiiristä tutkimusta.

Teoreettinen osa luo pohjan työn empiiriselle tutkimusosalle ja sopimuksille hyvän tietoperustan. Empiirisessä osassa on tarkoituksena selvittää, millaisia sopimuksia

tilalliset ovat käyttäneet ja onko sopimuksiin saatavilla valmiita mallipohjia. Opinnäytetyössä oli tarkoitus haastattelun avulla lisätä tietoa maatalojen välisistä sopimuksista.

2.3 Haastattelu

Maatilat ovat täynnä erilaisia sopimuksia, siksi opinnäytetyön aihetta rajattiin. Työssä käsitellään pääasiassa kasvinviljelijän ja karjatilallisen, maanviljelijän ja urakoitsijan, sekä maanviljelijän ja rakennuttajan välisiä sopimuksia. Työssä tutkittiin sopimusten sisältöä ja niiden tärkeyttä nykymaailmassa.

Tutkimuksia varten haastateltiin kymmentä eri maatilayrittäjää, jotka olivat toimeksiantajan valitsemia. Haastateltavien joukossa oli kolme kasvinviljelijää, kaksi hiehonkasvattajaa, neljä maidontuottajaa sekä yksi naudanlihantuottaja.

Maatilayrittäjät olivat kaikki eri puolilta Keski-Suomea.

Haastattelut suoritettiin puhelinhaastatteluina 9.4.-14.4.2017. Haastatteluja ei äänitetty, vaan vastaukset kirjattiin käsin. Haastattelukysymykset ovat liitteenä 1. Tutkimusaineisto käsiteltiin Microsoft Excel -ohjelmaa (myöhemmin Excel) hyödyntäen. Exceliä varten maatilayrittäjät numeroitiin numerojärjestykseen, ja heidän henkilöllisyys säilytettiin anonyymina. Excelin avulla haastattelujen tuloksista tehtiin taulukoita, kuvaajia ja kaavioita. Niiden tarkoitus on havainnollistaa vastauksien jakautumista ja selventää lukijalle, minkälaisia tuloksia on saatu. Työssä etsittiin myös valmiita sopimusmallipohjia maatalouden erilaisiin toimintoihin. Mallipohjien sivustoja ja lähteitä on listattu liitteeseen 2.

3 Sopimukset

3.1 Yleistä

Sopimuksia on maataloilla solmittu jo useiden vuosikymmenten, ellei jopa satojen vuosien ajan. Sopimusten laatu ja kriteerit ovat tarkentuneet nykypäivään tultaessa.

Esimerkiksi 1900-luvun alkupuolella saatettiin päihtyneenä myydä metsää viinapullolla tai parilla. Nykyään viinapullo ei korvaisi metsämaan arvoa, vaan maan arvo on paljon korkeampi ja myytävän kohteen arvon määrittää asiantuntija.

Mutta mikä on sopimus? Sopimus on kahden tai useamman osapuolen välinen oikeustoimi, jossa osapuolet sopivat yhteisesti päätetyistä asioista, esimerkiksi kaupasta tai yhteistyöstä. Sopimuksen syntymisen lähtökohtana on, että toinen osapuoli on tehnyt tarjouksen, jonka toinen osapuoli hyväksyy. Tällainen tilanne on monissa kauppatilanteissa. Maatiloilla sopimukset käsittelevät muutakin kuin maakauppoja, kuten yhteistyötä, pellon ja koneiden vuokraa tai urakointia. Näissä sopimuksissa molemmat osapuolet vaikuttavat solmittavan asian ehtoihin, jotta sopimukset ovat kullekin osapuolelle käyviä. (Olson 2004.)

Sopimus edellyttää sitovuutta. Sopimusoikeuden mukaan osapuolet ovat velvollisia toimimaan sovittujen ehtojen mukaisesti. Ellei osapuoli toimi velvoitteiden mukaan, on vastapuolen mahdollista valittaa asiasta viranomaiselle ja tämän avulla pakottaa osapuoli toimimaan sopimuksen mukaisesti. Pakottaminen ei kuitenkaan aina ole mahdollista, jolloin sopimuksen rikkoja voidaan velvoittaa korvaamaan vastapuolelle koitunut haitta. (Sopimukset n.d.)

3.2 Sopimustyyppit

Sopimuksia on monenlaisia, ja niitä voidaan tehdä kirjallisina, suullisina tai hiljaisina. Kirjallinen sopimus tarkoittaa konkreettista sopimusta paperilla, joka allekirjoitetaan. Suullinen sopimus sovitaan keskustelun yhteydessä, mahdollisesti ”lyödään kättä päälle.” Hiljainen sopimus on sopimus, jossa sopimus syntyy tekojen tuloksena. Tällainen sopimus voi olla esimerkiksi tavarantoimittajan ja tilaajan välillä, asiakas maksaa kuukausittaisen laskun, jolloin tavaran toimittaja jatkaa tuotteiden toimittamista. (Erialaisten sopimusten syntytapoja ja muotoja 2017; Kuja-Lipasti 2014.)

Vakiosopimus on sopimus, jonka sisältö on pääosin laadittu jo valmiiksi, ja valmista pohjaa voidaan käyttää useiden sopimuskumppaneiden kanssa. Vakiosopimusten käyttö on helppoa, sillä toistuvissa sopimuksissa sopimusten ehdoista ei tarvitse sopia erikseen. Vakiosopimukset solmitaan usein toisen osapuolen aloitteesta, jolloin

toisen osapuolen edut voivat jäädä vähemmälle huomiolle. Tällaisia sopimuksia ovat esimerkiksi tili-, laina- ja vuokrasopimukset. (Sopimukset n.d.)

Kertasopimukset ovat sopimuksia, jotka lakkaavat pätemästä, kun sopimuksen velvoitteet ovat suoritettu molempien osapuolten osalta. Kertasopimus voi olla sopimus esimerkiksi kaupasta, jolloin myyjä on luovuttanut tuotteen ostajalle ja ostaja on maksanut myyjälle luvatus summan. Sopimuksen irtisanomisajalla eikä kestolla ole tässä sopimustyyppissä merkitystä. Osapuolten välille ei synny pitkäaikaista oikeussuhdetta toisiinsa. (Sopimukset n.d.)

Kestosopimus on sopimus, jossa sopimuksessa sovitut velvoitteet ovat voimassa pitkään. Sopimus päättyy usein irtisanomiseen, jonka jälkeen on usein irtisanomisaika. Sopimus voidaan purkaa ilman irtisanomisaikaa silloin, kun osapuoli ei täytä sopimuksen velvoitteita. Perinteisiä kestosopimuksia ovat esimerkiksi työ- ja vuokrasopimukset tai muut toistaiseksi voimassa olevat sopimukset. (Sopimukset n.d.)

Yksilöllinen sopimus on sopimus, jonka sisältö on yksilöllinen ja määräytyy osapuolten neuvotteluista. Yksilöllisiä sopimuksia tehdään harvoin ja ne liittyvät usein suuriin tai merkittäviin asioihin. Tällaisia sopimuksia voi olla esimerkiksi maatilan yhtiöittämisestä seuraava osapuolten työjako. (Sopimukset n.d.)

Osapuolet ovat liikesopimuksessa tasavertaisia. Tällaisissa sopimuksissa voi olla suuria riskejä, ja ne otetaan sovintovaiheessa huomioon. Hyväksyttäessä sopimus hyväksytään myös mahdolliset riskit. Liikesopimuksien rikkomuksessa seuraamukset ovat ankarat. (Sopimukset n.d.)

Kuluttajasopimus on kuluttajan eli palvelun ostajan ja tuottajan eli palvelun myyjän välinen sopimus. Kuluttajasopimuksessa kuluttajalla on kuluttajansuoja voimassa. Kuluttajan huomatessa puutteita palvelussa tai tuotteessa on hänen otettava yhteyttä ensiksi myyjään. Jos tilanne ei ratkea tai päätöksien tueksi tarvitaan lisää tietoa, tulee ottaa yhteyttä kuluttajaneuvontaan. Jos tilanne ei vielääkään ratkea, selvitetään riita kuluttajariitalautakunnassa, joka on erikoistunut kuluttaja-asioihin (Kuluttajansuoja 2016). Kuluttajasopimuksia ovat esimerkiksi palvelun tai tuotteen myyntisopimukset kuluttajalle.

Hiljainen sopimus syntyy usein ilman minkäänlaisia neuvotteluja osapuolten välisestä vuorovaikutuksesta. Siinä osapuolet toimivat toisiaan kohtaan tietyllä tavalla, josta muodostuu vakituinen käytäntö, jota molemmat noudattavat. (Kuja-Lipasti 2014.)

3.3 Sopimusvapaus

3.3.1 Yleistä

Sopimusvapaus tarkoittaa, että jokainen oikeustoimikelpoinen henkilö on vapaa solmimaan sopimuksen. Sopimusvapauteen kuuluu vapaus päättää sopimuksen teosta, eli tekeekö sopimuksen vai ei. Asianomaisella on päätäntövapaus, eli hän voi päättää kenen kanssa solmii sopimuksen. Sopimusvapauteen kuuluu myös sisältö- ja muotovapaus. Sisältövapaus tarkoittaa, että sopimuksessa voidaan käsitellä molempien osapuolien haluamia asioita, eikä ehtoja ole rajoitettu. Sisältövapautta on rajoitettu kuluttajasopimuksissa (Kuja-Lipasti 2014). Muotovapaus tarkoittaa, että sopimuksen tekotapa on vapaasti valittavissa. Eli sopimus voi olla suullinen, kirjallinen tai minkäläinen vain, kunhan sovittu asia käy siitä ilmi. Sopimuksen muodolla on kuitenkin merkitystä sen tulkittavuuden kannalta. (Sopimukset n.d.)

Täysin rajatonta sopiminen ei kuitenkaan ole. Sopimukseen on tehty rajoituksia, mikäli osapuolet eivät ole tasavertaisessa asemassa. Rajoitusten tarkoitus on turvata heikommassa asemassa olevaa osapuolta, kuten esimerkiksi työntekijää. Laissa määritellään esimerkiksi työehtosopimuksista, joiden mukaan työntekijän ja työnantajan välinen työsopimus tulee solmia. Jos lakia ei noudateta, on sopimus mitätön. (Sopimukset n.d.)

Tietyillä sopimuksilla on myös muotomääräyksiä, josta ne eivät saa poiketa. Tällaisia virallisia sopimuksia ovat esimerkiksi kirjalliset testamentit sekä kiinteistöjen kauppakirjat (Kuja-Lipasti 2014). Näiltä sopimuksilta vaaditaan tietynlaista muotoa, mikä osoittaa sopimuksen pätevyyden (Sopimukset n.d.). Esimerkiksi kiinteistön kauppakirjassa tulee olla laissa määritetyt asiat, ja kauppakirja tulee allekirjoittaa kaupanvahvistajan läsnä ollessa.

Sopimusta on mahdollista muuttaa, jos molemmat osapuolet ovat asiasta yksimielisiä. Sopimusta on mahdollista muuttaa myös yksipuolisesti, mikäli siitä on sovittu sopimuksessa aiemmin. Sopimukseen voidaan lisätä myös ehtoja, joiden mukaan sopimusta on mahdollista muuttaa. Ehdot voivat liittyä esimerkiksi tapahtumiin tai olosuhteisiin. (Sopimusten muuttaminen 2014.)

Yritykset voivat tehdä muutoksia sopimukseen, mutta heidän on ilmoitettava muutoksista kuluttajille. Esimerkiksi pankki voi nostaa tuotteiden ja palveluiden hintoja kysymättä asiakkailta asiasta. Sopimusten laatu vaikuttaa, miten ja kuka sopimuksia voi muuttaa. Monien sopimusten muuttaminen on mahdollista vain poikkeustilanteissa tai sopimuksissa mainituista syistä. (Sopimusten muuttaminen 2014.)

3.3.2 Sopimuksen ehdot

Sopimukseen liitetään usein yleiset sopimusehdot, joita on tarkoitus käyttää monissa samanlaisissa tilanteissa. Yleiset ehdot nopeuttavat sopimusten tekoa, kun ehdoista ei tarvitse erikseen sopia joka kerralla. Yleisillä sopimusehdoilla varmistetaan, ettei mitään tärkeää jää puuttumaan sopimuksesta. Yleiset ehdot sisällytetään usein sopimukseen maininnalla, että osapuolet soveltavat sopimuksessa yleisiä ehtoja omien sopimiensa ehtojen lisäksi. Sopimusten ehdot voivat koostua myös pelkästään yrityksen omista määrittelemistä ehdoista, ja yksityishenkilöiden sopimukset voivat koostua vain heidän keskenään sopimista ehdoista, sillä sopimusvapauteen kuuluu vapaus päättää sopimuksen ehdoista. (Sopimukset n.d.)

Sopimukseen voidaan liittää lykkäävä ehto, mikä tarkoittaa usein tuotteen saamisen viivästämistä ennen, kuin sopimuksen toinen osapuoli on toteuttanut velvollisuutensa (Sopimukset n.d.). Lykkäviä ehtoja käytetään esimerkiksi puukaupoissa, jolloin puiden omistusoikeus kuuluu ostajalle vasta sen jälkeen, kun tämä on maksanut myyjälle koko summan.

Kun sopimukseen liitetään purkava ehto, on se mahdollista purkaa sopimuksen teon jälkeen, jos tapahtuu jotain, mitä sopimuksessa on mainittu. Esimerkiksi toinen osapuoli joutuu taloudellisesti vaikeaan tilanteeseen, eikä kykene suoriutumaan omista velvollisuuksista, voidaan sopimus silloin purkaa. (Sopimukset n.d.)

Sopimussakkoehdolla voidaan määritellä sopimuksen rikkoja korvaamaan tietyn suuruisen rahasumman toiselle sopijapuolelle. Sopimusvapauden ansiosta sakon suuruudesta voidaan sopia usein täysin vapaasti. Sakon tarkoituksena on saada osapuolet sitoutumaan sopimukseen. Laki voi kuitenkin rajoittaa sopimussakon käyttöä, esimerkiksi asunnonvuokrasopimuksissa ei käytetä sopimussakkoa. Myös irtaantumiskorvausehdolla joudutaan korvaamaan toiselle osapuolelle jo aiemmin sovittu rahasumma. Summa korvataan, jos irtaantuja haluaa irtaantua sopimuksesta, vaikka tämä olisi kyvykäs toteuttamaan sopimuksesta oman osansa. Vastuunrajoitusehdolla voidaan määrätä sopimussakolle maksettava enimmäismäärä, jota ei tarvitse ylittää. (Sopimukset n.d.)

3.3.3 Sopimuksen kohtuullistaminen

Sopimusten ehtojen ollessa liian ankarat voi ehtoon suostunut osapuoli vaatia ehdon kohtuullistamista tai poistamista jälkikäteen. Usein osapuolet ovat eriarvoisessa asemassa keskenään. Sopimuksen kohtuuttomuutta arvioitaessa arvioidaan osapuolten olosuhteet, asemat ja tarkoitukset, sopimuksen sisältö, merkitys sekä kaikki muut asiaan vaikuttavat tekijät sopimuksen solmimishetkellä. Kohtuullistamista voidaan anoa, vaikka sopimus olisi täysin pätevä. Kyse on aina poikkeustilanteista, kun sopimuksen ehtoja joudutaan kohtuullistamaan. Sopimuksia ei kohtuullisteta, jos osapuoli on tehnyt tarkoituksella itselleen epäedullisen sopimuksen. (Kökkö 2012.)

3.3.4 Sopimuksen pätemättömyys

Joskus voi käydä niin, että sopimus on pätemätön ja tällöin osapuolille ei synny velvoitteita. Kun sopimus on pätemätön, toiselta osapuolelta ei voida vaatia velvoitteita oikeusteitse. Sopimuksen pätemättömyyteen voidaan vedota, jolloin pätemättömyys tulee voimaan. Tämän jälkeen voidaan vaatia palautuksia, jos sopimuksen suoritteita on jo ehditty tekemään, vaikka sopimus on ollut pätemätön. (Sopimukset n.d.)

Sopimus voi olla pätemätön, jos sopijaosapuoli ei ole ollut oikeustoimikelpoinen sopimusta tehtäessä. Tällöin osapuoli on ollut alaikäinen tai hänet on julistettu tuomioistuimessa vajaavaltaiseksi. Myös oikeuskelpoisuuden puuttuessa sopimuksesta tulee pätemätön. Silloin sopimus on solmittu sellaisen osapuolen kanssa, jota ei ole viralli-

sesti olemassa. Esimerkiksi yhteisöä tai yritystä ei olla vielä perustettu, mutta sitä ollaan perustamassa. Sopimus voi olla myös pätemätön, jos yrityksen tai yhtiön edustajalla ei ole kelpoisuutta tehdä sopimusta tai hän on ylittänyt toimivaltansa. (Sopimukset n.d.)

Sopimistilanteessa osapuolen ollessa päihtynyt, sairas, iäkäs tai muunlaisessa vastaavassa tilanteessa toisen osapuolen tiedostaessa sen voidaan vedota sopimuksen pätemättömyyteen kunnianvastaisen tai arvottoman menettelyn perusteella. Kunnianvastaiseen tai arvottomaan menettelyyn vedotaan usein silloin, kun tapauksessa ei ole selvää, että osapuoli on syyllistynyt pakottamiseen tai kiskontaan. (Sopimukset n.d.)

Sopimuksia voi syntyä vääränlaisissa olosuhteissa, jolloin niistä tulee pätemättömiä. Tällaisia tilanteita voi olla esimerkiksi erehdys tai pakko. Erehdyksessä toinen sopijaosapuoli tai kumpikaan eivät ole tarkoittaneet sopimusta sellaiseksi, kuin se on laadittu. Usein sopimukseen on kirjausvaiheessa tullut kirjoitusvirhe. Ihmiset ovat vaipaita solmimaan sopimuksia, jos he vain ovat oikeuskelpoisia, tämän vuoksi pakottaminen tekee sopimuksesta pätemättömän. (Sopimukset n.d.)

Pakottamista on oikeustoimilaisissa kahden muotoista: lievää sekä törkeää pakottamista. Törkeä pakottaminen on kyseessä silloin, kun sopijaosapuolta uhataan hengellä tai terveydellä. Sopimus, joka on aikaansaatu törkeällä pakottamisella, on aina pätemätön. Lievä pakko on kyseessä, kun henkilöä uhataan muulla kuin hengellä tai terveydellä. Pätemättömyyteen lievässä pakossa voidaan vedota vain sellaista sopijaosapuolta vastaan, joka on käyttänyt pakottamista tai on tietoinen sen käytöstä. Pakkoon voi vedota vain se osapuoli, joka on joutunut pakottamisen kohteeksi. Pätemättömyyttä ei voi täten vaatia pakottaja, eikä sellainen osapuoli, joka on tiennyt pakottamisesta (kolmas osapuoli). (Sopimukset n.d.)

Sopimuksesta voi tulla pätemätön myös silloin kun toinen osapuoli on joutunut petollisen viettelyn kohteeksi. Tällöin hänelle ei olla mainittu tärkeää tietoa sopimuksen kannalta tai hänelle on kerrottu väärää tietoa sopimukseen liittyen. Petollisessa viettelyssä on tarkoitus käyttää toista osapuolta hyväksi erehdyksen avulla. Myös petollisessa viettelyssä kohteeksi joutuneen sopijapuolen on itse vedottava pätemättömyyteen. (Sopimukset n.d.)

Pätemättömyyttä voidaan hakea silloinkin, kun osapuoli on joutunut kiskonnan kohteeksi. Kiskonta on kyseessä silloin, kun osapuolten suoritteet ovat selvästi eriarvoiset. Kiskonnassa voidaan käyttää hyväksi toisen osapuolen epätietoisuutta, asemaa, kevytkenkäisyyttä tai hätää, ja näin saada itselle enemmän etuja. Sopimus voi olla pätemätön myös silloin, kun se on tehty pakottavan lain vastaisesti tai siinä ei olla noudatettu lain muotomääräyksiä. (Sopimukset n.d.)

3.4 Sopimuksen tekeminen

3.4.1 Yleistä

Sopimus kannattaa useimmiten tehdä kirjallisena. Kun sopimus on kirjallisessa muodossa, sen toteen näyttäminen on oikeustilanteessa paljon helpompaa. Suullisessa sopimuksessa todistaminen on paljon haastavampaa, ellei keskustelua ole tallennettu. (Kuja-Lipasti 2014.)

Sopimuksia voi solmia myös sähköpostin ja puhelimen välityksellä. Puhelimen välityksellä tehtävät sopimukset usein nauhoitetaan. Tämän mahdollistaa Suomen perustuslaki, jonka mukaan sellaiset puhelut, joihin itse osallistuu soittajana tai vastaajana, voidaan nauhoittaa. Tämän mukaan myös yritykset voivat nauhoittaa puheluitaan. (Sopimukset n.d.)

Sähköpostin kautta solmitut sopimukset ovat myös yhtä lailla päteviä sopimuksia kuin muutkin sopimukset. Sähköiset sopimukset mahdollistavat sopimusten solmimisen lähes missä tahansa. Sopimusten solmimisesta on tulossa entistä helpompaa teknologian ja internetin käytön yleistymisen myötä. Tämän vuoksi haasteita voi tulla muun muassa allekirjoitusten täyttämiskaatimuksesta, hakkeroinnista ja verkko-ongelmista. (Erilaisten sopimusten syntytapoja ja muotoja 2017.)

Oli sopimus minkälainen tahansa, on tärkeää sopia siinä kaikista sen velvoitteista ja kriteereistä. Näitä ovat esimerkiksi osapuolten omat suoritteet toisiaan kohtaan, toteutuksen aikataulu sekä toteutuksen tapahtumapaikka. Tärkeää on sopia myös hinnasta, maksuaikataulusta, miten toimitaan, jos sopimuksessa ei pitäydytä, ja laskutusperusteista. (Olson 2004.)

3.4.2 Tarjous

Useimmiten sopimukset syntyvät tehdystä tarjouksesta, jonka toinen osapuoli hyväksyy. Menetelmää kutsutaan tarjousmenettelyksi. Tässä tarjoava osapuoli on määritellyt jo tiettyjä ehtoja, eli tehnyt tarjouksen, jota vastaanottava osapuoli voi miettiä harkinta-ajan verran. Kun tarjous hyväksytään, syntyy sopimus. (Sopimukset n.d.)

Tarjouksen tekemiselle on kuitenkin asetettu vaatimuksia. Tarjouksesta on käytävä ilmi sen sisältö niin perusteellisesti, että hyväksyvän osapuolen ei tarvitse tarkentaa sitä. Sisältö tulee myös ymmärtää oikein. Tarjouksen sisältöön kuuluvia asioita ovat muun muassa hinta, tuotteen tai palvelun laatu ja määrä. Jotta tarjous olisi sitova, tulee sen olla osoitettu nimetylle henkilölle. Esimerkiksi mainokset, joita ei ole nimetty, ovat vain ostokehotuksia. Sitovuudesta voi olla myös maininta ”sitomaton” tarjousasiakirjoissa, jolloin tarjouksen hyväksyminen ei sido mihinkään ja hyväksymisen voi perua. (Sopimukset n.d.)

Tarjouksessa olisi hyvä myös mainita sen voimassaoloaika. Voimassaoloajan umpeuduttua tarjous ei ole enää voimassa. Jos voimassaoloajasta ei ole mainintaa, voidaan olettaa, että tarjous on voimassa kohtuullisen ajan, tapauskohtaisesti riippuen sen sisällöstä. Suullisesti tehtyihin tarjouksiin tulee vastata heti, ellei toisin sovita. Esimerkiksi puhelinmyyjille on vastaus annettava ennen puhelun loppumista, mutta naapurin kanssa voi tarjouksesta mahdollisesti päättää myöhemminkin. (Sopimukset n.d.)

3.4.3 Hyväksyminen

Sopimus syntyy, kun tarjouksen saaja hyväksyy tarjouksen. Tarjous tulee hyväksyä sen voimassaoloaikoina, ja siihen annettavan vastauksen tulee olla tarjouksen kanssa yhtäpitävä. Jos vastaava osapuoli ei hyväksykään tarjousta, lakkaa tarjouksen sitovuus, vaikka voimassaoloaikaa olisikin jäljellä. Myöhästynyttä tarjouksen hyväksymistä voidaan pitää vastatarjouksena, mutta se ei sido kumpaakaan osapuolta mihinkään. Myöhästyneen tarjouksen jälkeen alkuperäinen tarjoaja voi päättää, hyväksyykö tarjouksen ja lupautuuko tekemään sopimuksen alkuperäisillä ehdoilla. Vastatarjous syntyy myös silloin, kun tarjouksen saaja tekee uusia ehtoja ennen tarjouksen hyväksymistä, jolloin tarjoaja voi päättää, hyväksyykö hän sitä vai ei. (Sopimuksen n.d.)

Tarjous tulee heti sitovaksi, kun vastaanottaja saa sen tai on perehtynyt siihen. Tarjous tai sen hyväksyminen voidaan peruuttaa vain, jos tieto peruuttamisesta saapuu vastaanottajalle ennen tarjousta tai sen hyväksymistä. Usein sopimuksen syntymisen jälkeen tarjoava osapuoli lähettää vastaanottajalle tilausvahvistuksen. Tilausvahvistuksessa käydään vielä läpi sopimuksen yksityiskohdat. Sopimuksen sitovuuden kannalta tilausvahvistuksella ei ole merkitystä, mutta oikeustilanteissa sillä voidaan todistaa tilatut/ostetut tuotteet tai palvelut. Jos tilausvahvistus ei sisällä sovittuja tuotteita, on ilmoitus virheestä kannattavaa tehdä mahdollisimman pian, jotta virhe voitaisiin korjata pikaisesti. Jos virheeseen ei reagoida mitenkään, tulee sopimuksesta sitova sellaisenaan. (Sopimukset n.d.)

3.4.4 Tulkinta

Sopimuksen tulkinnalla on tarkoitus ottaa selvää molempien sopijapuolien tarkoituksesta sekä sopimuksen ehdoista. Kun sopimusta tulkitaan, tarkastellaan sopimuksen asiakirjoja liitteineen, sopimusneuvottelun ja markkinoinnin tiedot, osapuolten aiemmat sopimuskäytänteet, yleiset sopimuskäytänteet vastaavissa tilanteissa sekä sopimuksen solmimisen jälkeinen toiminta. Sopimuksen tulkinnassa voidaan huomioida epäselvyysääntö, silloin kun toinen osapuoli on laatinut sopimuksen. Tällöin sopimuksen epäselvä kohta voidaan olettaa olevan laatijan virhe. (Olson 2004; Sopimukset n.d.)

Sopimusta on rikottu, jos suoritusta ei ole tehty, suoritus on viallinen, siinä on puutteita tai suorituksen saapuminen on viivästynyt. Tällöin sopimuksessa ei ole käyttytty veloitteiden mukaisesti. Kyse on sopimusrikkomuksesta. Sopimuksessa huomattavat virheet tai puutteet on ilmoitettava ne suorittaneelle osapuolelle mahdollisimman pian. (Sopimukset n.d.)

Jos sopijaosapuoli ei ole täyttänyt omia veloitteitaan sopimuksen mukaisesti, voi toinenkin osapuoli jättää omat veloitteet kesken tai suorittamatta. Pidätysoikeus voi mahdollistaa toisen sopijaosapuolen viivyttää omaa suoritustaan, kunnes tämä on saanut vastasuoritteen itselleen. Omistaja voi myös vaatia tuotteen takaisin itselleen, mikäli toinen osapuoli ei ole suorittanut omia veloitteitaan. (Sopimukset n.d.)

Osapuolella, joka on toimittanut virheellisen suorituksen, on velvollisuus korvata suoritus uudella osittain tai kokonaan. Jos virheen tehnyt osapuoli ei suostu suorituksen uudelleen korvaamiseen, voidaan sopia hinnan alennuksesta. Hinnan alennus katsotaan vain virheellisen suorituksen osalta. Myös mahdollisista viivästyksistä koituvat haitat on korvattava toiselle sopijaosapuolelle. (Sopimukset n.d.)

Yleisin kaikista sopimuksen rikkeistä on vahingonkorvaus. Vahingonkorvauksen tarkoitus on korvata sopimuksen rikkeestä koitunut vahinko toiselle osapuolelle ja saattaa hänet samaan taloudelliseen tilanteeseen, johon hän olisi päässyt ilman sopimusrikkomusta. Vahingonkorvaukseen ei riitä vain se, että sopimuksessa on tehty rike, vaan rike ja aiheutuneet taloudelliset vahingot on kyettävä todistamaan. (Sopimukset n.d.)

Sopimussakkoa voidaan vaatia maksettavaksi vain silloin, jos sopimukseen on sisällytetty ehto sopimussakosta. Pelkkä rike riittää todisteeksi sakon maksamiselle, täten rikkeestä koituva maksu on turvattu. Sopimussakon lisäksi sopimusrikkeestä voidaan vaatia vahingonkorvausta. (Sopimukset n.d.)

Mikäli sopimusosapuoli ei täytä velvoitteitaan vapaaehtoisesti, hänet voidaan pakottaa viranomaisen avulla suoritusten tekemiseen. Tällöin asia tulee ensin käsitellä tuomioistuimessa, minkä jälkeen voidaan vaatia rikkeen tekijältä suoritteiden toteuttamista tai palauttamista. (Kökkö 2012.)

Jyrkin menetelmä sopimusrikkomuksesta on sopimuksen purkaminen. Se on mahdollista vain silloin, kun toinen sopijaosapuoli on selvästi rikkonut sopimusta. Purkamisen päättää sopimuksen välittömästi, minkä jälkeen jo tehdyt suoritukset on palautettava. Purkamiseen on vedottava kohtuullisen ajan kuluessa sopimusrikkomuksesta, jotta ei menetetä sopimuksen purkamisoikeutta. Sopimukseen voidaan sisällyttää ehdot sopimuksen purkamisesta ja sen edellytyksistä. Ennen kuin purku pannaan toimeen, on toiselle sopijaosapuolelle annettava lisää aikaa suoritteiden tekemiselle. (Sopimukset n.d.)

3.5 Rakennuttajasopimus

3.5.1 Yleistä

Rakennuttajasopimukset eli urakkasopimukset voivat olla kolmea eri muotoa. Kokonaisurakassa solmitaan sopimus yhden pääurakoitsijan kanssa, joka teettää työt alihankintana ja vastaa työn laadusta rakennuttajalle. Jaetussa urakassa rakennuttaja jakaa urakan osa-alueita eri urakoitsijoille, esimerkiksi LVI- urakoitsija hoitaa sähkötyöt ja toinen urakoitsija hoitaa rakentamisen. Kolmas urakkamuoto on osaurakka. Osaurakka muistuttaa jaettua urakkaa, mutta siinä rakennustyöt jaetaan vielä useammalle urakoitsijalle. Osaurakat teetetään toteuttamisjärjestyksessä, ja kullakin osaurakoitsijalla on sopimus suoraan rakennuttajan kanssa. Osaurakoinnissa on tärkeää osata määritellä urakointien kriteerit. (Urakkamuodot ja urakkasopimus n.d.)

Urakkamuodon valinnan jälkeen päätetään, mitä rakennuttaja hankkii itse urakkaa varten, ja tämä tieto tulee sisällyttää myös urakkatarjouspyyntöihin. Tarjouspyyntöjen hyväksymisen jälkeen syntyy sopimus. Valmiita urakkasopimusmalleja löytyy liitteestä 2.

3.5.2 Rakennuttajasopimuksen sisältö

Urakkasopimuksessa tulee määritellä osapuolten yhteistiedot, velvoitteet ja vastuut. Lisäksi urakkasopimuksessa tulee olla rakennuksen ja urakan kohde. Sopimuksessa tulee määritellä, mitä töitä tulee tehdä sekä urakan sisältö. Tärkeää on sopia myös mahdollisista lisä- tai muutostöistä. Muita sopimukseen sisällytettäviä asioita on työturvallisuuden hallinta sekä mahdollisten riitatilanteiden sopiminen. (Urakkamuodot ja urakkasopimus n.d.)

Urakointia varten sopimuksessa tulee päättää kuka osapuoli vastaa työmaapalveluiden järjestämisestä. Työmaapalveluita ovat esimerkiksi työntekijöiden sosiaalililat, jätehuolto, teiden tekeminen ja kunnossapito sekä rakennustelineiden tekeminen. (Urakkamuodot ja urakkasopimus n.d.)

Ennen rakentamista rakennuttajan tulee hankkia rakentamiselle, purkamiselle tai muulle luvanvaraiseen toimintaan tarvittavat luvat viranomaisilta. Rakennuttaja vas-

taa myös lupien hankinnasta koituvista kustannuksista. Urakoitsija vastaa, että rakennusten katselmukset ja tarkastukset tulee tehdyiksi. (Urakkamuodot ja urakkasopimus n.d.)

Sopimukseen tärkeä sisällytettävä on urakan toteutusaikataulu. Aikatauluun kuuluu tieto, milloin työn voi aloittaa ja milloin työn on määrä valmistua. On tärkeää määrittää sopimukseen myös ehdot viivästyssakosta. Jos työn valmistuminen viivästyy, on rakennuttajan mahdollista saada korvausta viivytyksestä. Viivästyssakko voi olla tietty prosenttiosuus arvonlisäverottomasta urakkahinnasta tai tietty euromäärä työpäiviltä, jotka ylittävät määräajan. Urakkaan tulee sopia myös urakan takuu aika, joka alkaa heti urakkasuorituksen vastaanotosta. (Urakkamuodot ja urakkasopimukset n.d.)

Vakuuden merkitys urakkasopimuksessa on varmentaa, että urakoitsija toimii vastuunsa mukaisesti. Vakuudeksi kelpaa raha- tai vakuutuslaitoksen myöntämä omavelkainen vakuus tai muu hyväksyty vakuus. Vakuuden suuruus tulee merkitä sopimukseen tai sen liitteisiin. (Urakkamuodot ja urakkasopimukset n.d.)

Vakuutus rakennustyölle tulee ottaa tilaajan tai urakoitsijan toimesta rakennuttajan nimiin. Vakuutuksen tulee kattaa urakkasopimuksen suoritus. Urakoitsijalla on oltava voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus (Urakkamuodot ja urakkasopimukset n.d.)

Sopimuksessa tulee sopia työn arvonlisäveroton ja -verollinen hinta. Urakkahintaan tulee merkitä myös urakan hintasidonnaisuus. Sopimukseen on sisällytettävä yksikköhintaluettelo. Tähän urakoitsijan tulee merkitä töidensä ja laitteidensa hinnat, ja hän sitoutuu toimittamaan laitteet ja työt luettelon mukaisin hinnoin. (Urakkamuodot ja urakkasopimukset n.d.)

Maksuerätaulukko voi olla urakkasopimuksessa sellaisenaan tai se voidaan liittää liitteeksi. Maksuerätaulukossa osamaksujen on oltava oikeassa suhteessa urakkahintaan ja urakan vaiheen välillä. Usein ensimmäinen suoritus maksetaan urakoitsijalle jo perustusten ja tarvikkeiden hankinnan jälkeen ja viimeinen erä maksetaan usein vasta, kun lopputarkastus on tehty. Maksuerien tulee motivoida urakoitsijaa toimimaan, mutta ne eivät saa aiheuttaa rakennuttajalle ylimääräisiä riskejä. (Urakkamuodot ja urakkasopimukset n.d.)

3.6 Urakointisopimus

Myös urakoinnissa niin kuin muissakin sopimuksissa sopimus syntyy, kun vastapuoli hyväksyy tarjouksen. Tarjous onkin tärkein vaihe sopimuksen syntymisen kannalta. Sopimuksen syntymisen jälkeen myös molemmille sopimusosapuolille syntyy velvollisuudet ja vastuut. Vastuut ja velvollisuudet tulee myös sisällyttää sopimukseen, jotta niihin voidaan tarvittaessa vedota ja tiedetään, mitä kunkin osapuolen on tehtävä. (Aaltonen, Enroth, Lappi, Leppälä, Muuttomaa, Palva, Peltola, Pentti, Pihlajavaara & Seppälä 2011.)

Sopimuksessa on tärkeää mainita sopijapuolet ja ne henkilöt, jotka vaikuttavat sopimuksen sisältöön ja syntyyn. Sopimuksessa on käytävä ilmi, mitä asiaa se koskee ja mistä siinä sovitaan. Jos urakkaan liittyy useampia tekijöitä, tulee sopimukseen merkitä kunkin urakoitsijan työnrajat. Aika on tärkeä sopimuksen osatekijä, jotta molemmat sopijapuolet tietävät, milloin työ tulee toteuttaa. (Aaltonen ym. 2011.)

Urakoitsijoita on paljon, ja kaikki eivät välttämättä toimi samojen periaatteiden ja toimintamallien mukaisesti. Onkin hyvä sopia myös työnlaadusta ja pätevydestä, ja miten ne tarkistetaan. Myöskin mahdollisten lisä- tai muutostöiden varalta kannattaa sopimukseen lisätä kohta, jossa näistä on sovittu. Esimerkiksi, jos työmäärä kasvaakin sopimuksessa sovitun määrän yli, miten ylitetty työmäärä hyvitetään urakoitsijalle. (Aaltonen ym. 2011.)

Urakoinnissa lähes aina on kyse palvelun ja rahaliikenteen vuorovaikutuksesta, siksi näistäkin on sovittava sopimuksessa. Sopimukseen on sisällytettävä laskutusperusteet ja minkälaisella aikataululla maksuja maksetaan. Hyödyllistä voi olla myös kirjata sopimukseen sanktioiden tai bonuksien ehdot. Vakuudet on hyvä sopia työn ajalle tai takuuajalle, nämä voidaan sopia myös molemmille. Jos työn ajalta halutaan dokumentointi, kokouksia tai yhteydenottoja, tulee niistäkin sopia erikseen sopimuksessa. (Aaltonen ym. 2011.)

Ristiriitatilanteiden varalle kannattaa sopia mahdollisista toimintatavoista erimielisyyksien kohdatessa. Jos tuleekin tilanne, että erimielisyydestä ei päästä yhteisymmärrykseen, voidaan sopimus joutua purkamaan, ja tämän vuoksi myös sopimuksen purkamisehdot on hyvä lisätä sopimukseen. (Aaltonen ym. 2011.)

Sopiessa urakoinnista on tärkeää määritellä osa-alueita yksityiskohtaisesti. Esimerkiksi työn kohteesta tulee ilmoittaa alueen suuruus hehtaareina, lohkoina tai kuutioina, missä alue sijaitsee ja mihin aikaan tehtävä työ tulee tehdä. Työn laatua tarkkailtaessa tulee määritellä selkeät mittarit, joilla laatua mitataan. Käytetäänkö mitaamiseen konkreettisia välineitä vai riittääkö tarkka kuvaus menetelmistä tai tekniikasta. Ympäristötukikohteet voivat vaatia erityistoimintaa, ja niissä tulee täyttää niiden vaatimukset laadullisesti. Sääolosuhteet voivat vaikuttaa tehtävän työn laatuun, ja onkin tarpeellista sopia, minkälaisella säällä työ halutaan tehtävän. (Aaltonen ym. 2011.)

Urakkasopimuksessa tulee mainita, minkälaisella kalustolla työ tehdään. Käyttääkö urakoitsija omaa kalustoaan vai viljelijän kalustoa, minkälaisia koneketjuja käytetään ja kuinka koneet sopivat yhteen. Ulkopuoliselle työntekijälle kannattaa kertoa työkohteen olosuhteista ja kunnosta, jotta voidaan välttyä koneiden rikkoutumiselta. Ilmoitettavia asioita ovat esimerkiksi peltolohkojen koko ja muoto, pellolla sijaitsevat kivet tai muut esteet. (Aaltonen ym. 2011.)

3.7 Tilojen väliset sopimukset

Maatilojen väliset sopimukset koskevat usein yhteistyötä, sopimusviljelyä, koneiden yhteisomistusta tai käyttöä, lannan levitystä tai pellonvuokraa. Maatilayrittäjät suosivat keskuudessaan vielä paljon puhelimissa sovittuja suullisia sopimuksia, mutta ne ovat kuitenkin yhtä sitovia kuin kirjallisetkin sopimukset. Tärkeintä näissä sopimuksissa on, että päästään yhteisymmärrykseen toimintatavoista, hinnasta, ajankohdasta ja työn laadusta. (Maatilojen väliset sopimukset n.d.)

4 Tulokset

4.1 Yrittäjien perustiedot

Haastateltavat edustivat neljää eri tuotantosuuntaa, jotka ilmenevät taulukosta 1. Taulukossa mainittu eläinten määrä kuvaa tuottavien eläinten määrää, eli lypsylehmien tai lihanautojen kappale määrää tilalla. Kappalemäärässä ei olla huomioitu muita eläimiä tai nuorta karjaa.

Yrittäjien keski-ikä on 42 vuotta. Pellohehtaareja on keskimäärin 151 hehtaaria ja eläimiä on 128 kappaletta yrittäjää kohti. Haastateltujen yrittäjien tilakoot ovat keskimääräisiä tilakokoja suurempia tämän hetkiseen keskiarvoon nähden. Tällä hetkellä peltojen keskikoko Suomessa on reilut 40 hehtaaria yrittäjää kohden. Lihanautoja on keskimäärin 28 kappaletta ja lypsylehmiä 37 kappaletta (Kallinen, Pirttijärvi, Saarnivaara & Heikkilä 2016).

Taulukko 1. Yrittäjien perustiedot

	Ikä	Tuotantosuunta	Hehtaareja	Eläimiä
1. Yrittäjä	35	maidontuotanto	90	100
2. Yrittäjä	40	maidontuotanto	181	65
3. Yrittäjä	34	kasvinviljely	73	/
4. Yrittäjä	55	maidontuotanto	100	60
5. Yrittäjä	47	kasvinviljely	100	/
6. Yrittäjä	39	hiehonkasvatus	200	400
7. Yrittäjä	35	maidontuotanto	400	160
8. Yrittäjä	36	hiehonkasvatus	40	60
9. Yrittäjä	49	kasvinviljely	250	/
10. Yrittäjä	46	naudanlihantuotanto	80	50
keskiarvo	42		151,4	127,9

4.2 Maatilan sopimukset

Tuloksissa on esitetty tutkimuksen haastattelujen tuloksia. Tuloksissa selviää muun muassa, minkälaisia sopimuksia maatilayrittäjät yleisesti sopivat, mitä he pitävät tärkeinä sopia sopimuksessa. Tärkeimpiä sopimuskumppaneita maatilayrittäjille tuotantoa ajattellen ovat muun muassa meijerit, teurastamot, pellon vuokraajat, eläinten

tai kasvien kasvatuksen tilaajat. Nämä kuitenkin vaihtelevat yrittäjien tarpeiden mukaan, esimerkiksi jos yrittäjällä ei ole lypsykarjaa, ei hänen tarvitse solmia sopimusta meijereiden kanssa.

Lisäksi muita viljelijöille tyypillisiä sopimuksia voivat olla esimerkiksi urakointi-, yhteistyö-, yhteistyökone- sekä avunantosopimukset. Maatalouden kannattavuuden ollessa heikko monet yrittäjät pienentävätkin tilojensa kustannuksia käyttämällä yhteistyökoneita. Uusien koneiden hankintahinnat ovat nykypäivänä niin korkeita, että harvemmin uutta konetta hankitaan vain omaan käyttöön. Uusille koneille halutaan lisää työtunteja, jotka parantavat ostoksen kannattavuutta.

Peltotöihin liittyviä sopimuksia viljelijöillä voi olla pellonvuokran lisäksi muun muassa nurmen ja viljantuotannosta, lannanlevityksestä ja vastaanottamisesta ja yhteistyötä peltotöissä, esimerkiksi rehunteossa. Monet kasvinviljelijät hyödyntävät karjatiloilta saatavaa lantaa, ja vastapalvelukseksi kasvitilalliset tekevät jotain karjatilallisten hyödyksi, esimerkiksi kasvattavat näille viljaa.

Lisäksi on monia muita maataloilla melkein välttämättömiä sopimuksia. Vakuutus- sopimukset turvaavat yrittäjien omaisuutta ja pankkien kanssa solmitut tili- ja lainasopimukset auttavat yrittäjiä rahaliikenteessä ja toiminnan rahoituksessa. Sähkö- sopimukset ovat jo niin nykypäivää, ettei niitä sopimuksiksi tahdota muistaa ja sähkö on kuitenkin yksi tärkeä osatekijä tuotannossa. Nykypäivänä myöskin lähes kaikilla maanviljelijöillä on varmasti puhelinliittymäsopimukset ja verkkosopimukset.

Maatalouden tukia voidaan myös ajatella tietynlaisiksi sopimuksiksi. Tukia ei myönnetä viljelijöille ilman vastikkeita, ja niiden hakemiseen liittyvät ehdot tulee aina täyttää. Viljelijöiden työn ja toiminnan laatua tarkkaillaan rikkeiden varalta. Rikkeiden tai puutteiden paljastumisesta seuraa viljelijöille sanktioita. (Tuet ja avustukset n.d.)

4.3 Rakennuttaja-, urakointi- ja tilojen väliset sopimukset

Taulukosta 2 nähdään kuinka haastateltavien sopimukset ovat jakautuneet rakennuttajan, urakoitsijan ja tilojen kesken. Vain neljä haastateltavaa mainitsi rakennuttajasopimukset, mutta nekään eivät olleet aivan tuoreita. Urakoitsijoiden kanssa on solmittu sopimuksia peltotöihin liittyen. Yhdeksännen yrittäjän urakointi ja urakoinnin osto, on hyvin vähäistä. Kolmas ja viides yrittäjä urakoivat muille.

Taulukko 2. Rakennuttaja, urakointi ja tilojen väliset sopimukset

Sopimuksia	rakennuttajan	urakoitsijan	kasvitilan	eläintilan	kanssa?
1. Yrittäjä		x	x		
2. Yrittäjä	x	x	x	x	
3. Yrittäjä		x'	x		
4. Yrittäjä		x	x	x	
5. Yrittäjä		x'	x	x	
6. Yrittäjä	x		x	x	
7. Yrittäjä	x	x		x	
8. Yrittäjä				x	
9. Yrittäjä		x'		x	
10. Yrittäjä	x	x		x	
x= kyllä, x' =huomioitavaa					

Ensimmäinen yrittäjä on maidontuottaja. Sukupolvenvaihdos tehtiin tilalle vuonna 2015. Yrittäjällä ei tällä hetkellä ole ollut rakennettavaa, joten rakennuttajan kanssa ei oltu solmittu sopimuksia. Urakoitsijan kanssa tilalla on tehty avoin sopimus, jossa sovittiin nurmien niitosta. Urakoitsija käyttää tilan koneita. Kasvinviljelijätillaisen kanssa yrittäjällä on sopimus nurmen- ja viljantuotannosta sekä lannan levityksestä. Yrittäjä ostaa viljat ja käyttää nurmia omassa yritystoiminnassa. Sopimukset ovat olleet suullisia sopimuksia.

Toinen haastateltava on myöskin maidontuottaja. Yrittäjän pihattorakennus valmistui vuonna 2005, jonka jälkeen rakennuttajasopimuksia ei olla juurikaan tehty. Rakennusta on kuitenkin remontoitu, jolloin ollaan käytetty tuttua kirvesmiestä. Urakoitsijan kanssa ollaan solmittu sopimus säilörehunkorjuusta, lietteenlevityksestä sekä kasvinuojeluruiskutuksista. Kasvinviljely tilallisen kanssa oli aiemmin sopimus lietteen vastaanottamisesta, mutta tällä hetkellä sitä ei enää ole. Yhteispuimuri omistetaan yhdessä kasvinviljely yrittäjän kanssa. Toisen karjatilan kanssa on sopimus kylvöstä ja äestyksestä. Sopimukset ovat pääasiassa solmittu suullisesti.

Kolmas yrittäjä toimii kasvinviljelijänä. Hän kasvattaa pääasiassa avomaan puutarhakasveja. Yrittäjällä ei ole ollut rakennuttajan kanssa sopimuksia. Eläintilalla yrittäjä käy puimassa, eli urakointisopimuksia on, joissa hän itse urakoi. Yrittäjä urakoi kylvöjä, puintia, lumen aurausta ja vesakon murskausta.

Neljäs haastateltava toimii maidontuottajana ja kasvinviljelijänä. Päätuotanto suuntaa tilalla on maidontuotanto. Tilallinen ei ole rakennuttanut pitkään aikaan ja toivoo,

ettei rakentamisen tarvetta enää tulisikaan. Yrittäjällä on suullisia urakointisopimuksia paalauksesta, niitosta sekä suorakylvöstä. Toisen karjatilallisen kanssa on sopimus lietteen levittämisestä multaamalla.

Viides yrittäjä on kasvinviljelijä sekä urakoitsija. Hänellä ei ole ollut rakennuttajasopimuksia, mutta suunnitelmissa on konehallin rakentaminen. Sopimuksesta ei tule kirjallista sopimusta ja työn tulee tekemään tuttu kirvesmies. Urakointia yrittäjä tekee muille ja sopimuksia tehdään liittyen lumen auraukseen. Urakoitsijoilla on yhteinen piiri, jossa autetaan toisia urakoitsijoita tehden yhteistyösopimuksia. Toisen kasvinviljelijän kanssa on sopimus siemenviljan pakkaamisesta. Eläintilan kanssa on sopimus lietteen vastaanottamisesta.

Kuudes haastateltava on hiehonkasvattaja. Hiehon kasvatusrakennusta tehtäessä oli rakennuttajan kanssa sopimukset kuudennella yrittäjällä. Sopimukset olivat kirjalliset kirvesmiehen kanssa ja rakennuksen rungon toimittajan kanssa. Urakoitsijan kanssa ei juurikaan yrittäjällä ole sopimuksia. Yrittäjä olisi kuitenkin kiinnostunut urakoitsijasta rehunteon osalta. Kasvinviljelijän kanssa on sovittu viljan toimittamisesta yrittäjälle. Karjatilallisten kanssa on sopimuksia hiehon kasvatukseen liittyen. Vasikat tulevat sopimustiloilta ja yrittäjä sitoutuu kasvattamaan vasikat hiehoiksi sovittujen ehtojen mukaisesti.

Seitsemännellä haastateltavalla on maidontuotantotila. Yrittäjällä on ollut rakennuttajan kanssa sopimukset vuonna 2007. Sopimukset olivat firmojen laatimia kirjallisia sopimuksia. Urakointisopimuksia tehdään suullisesti peltotöihin liittyen. Karjatilallisten kanssa tehdään sopimuksia eläinten myymisestä. Myynnissä kirjalliseksi tehdään vain lasku vastaanottajalle. Toisten tilallisten kanssa on solmittu pellon vuokrasopimuksia ja työnteko sopimuksia. Pellon vuokrasopimukset ovat kirjallisia sopimuksia.

Kahdeksas haastateltava oli hiehotellin pitäjä. Hänellä ei ole ollut rakennuttajan kanssa sopimuksia, eikä urakoitsijan kanssa. Yrittäjän toiminta on omien sanojensa mukaan pieni muotoista, että urakoitsijaa ei tarvita. Kasvinviljelijöiden kanssa yrittäjällä ei ole sopimuksia. Karjatilallisten kanssa solmitut sopimukset koskevat vasikoiden kasvatusta hiehoiksi ja sopimukset ovat suullisia. Pellonvuokrasopimukset ovat kirjallisia.

Yhdeksäs yrittäjä on kasvinviljelijä ja viljeltävät kasvit ovat viljaa ja öljykasveja. Rakennuttajan kanssa hänellä ei ole ollut sopimuksia. Hän urakoi tai ostaa urakointia harvoin, joten sopimuksista ei ollut mainittavaa. Eläintilojen kanssa on sopimuksia viljan toimituksesta. Sopimuksissa on käsitelty hinta ja määrä suullisesti. Lannankäytöstä on tehty myös sopimuksia, eli yrittäjä vastaanottaa lantaa eläintiloilta. Lannanvastanottamisesta on täytetty kirjallisia lomakkeita. Kasvinviljelijöiden kanssa ei ole sopimuksia.

Viimeinen eli kymmenes yrittäjä on naudanlihantuottaja. Pihatto tilalle valmistui vuonna 2005, jonka jälkeen ei ole tarvinnut solmia sopimuksia rakennusvalmistajan kanssa. Urakoitsijan kanssa on tehty sopimukset kylvöstä, kuivauksesta sekä puinista. Kasvinviljelijöiden kanssa ei tällä hetkellä ole yrittäjällä sopimuksia. Toisen eläintilallisen kanssa on suullinen avunantosopimus. Kone töitä tehdään ristiin ja eläintöissä autetaan aina tarpeen vaatiessa, esimerkiksi vaikeassa poikimisessa.

4.4 Suullinen ja kirjallinen sopimus

Suullisia sopimuksia on kaikilla yrittäjillä. Taulukosta 3 nähdään, että kaikilla haasteltavilla on solmittu suullisia sopimuksia. Sopimus kumppanit suullisissa sopimuksissa ovat pääasiassa jo ennestään tuttuja. Muutamissa urakointisopimuksissa sopimusosapuolet eivät välttämättä ole niin tuttuja, mutta henkilöt yleensä tiedetään. Sopimusosapuolet ovat voineet tulla tutuiksi myös verkostojen kautta.

Taulukko 3. Suulliset sopimukset

	Suullisia sopimuksia		Kenen kanssa?	Luotettavia?
	kyllä	ei		
1. Yrittäjä	x		tuttuja	kyllä
2. Yrittäjä	x		tuttuja	kyllä
3. Yrittäjä	x		tuttuja ja ei	kyllä
4. Yrittäjä	x		tuttuja ja ei	kyllä
5. Yrittäjä	x		tuttuja, kavereita	kyllä
6. Yrittäjä	x		tuttuja ja ei	kyllä
7. Yrittäjä	x		tuttuja	kyllä
8. Yrittäjä	x		tuttuja	kyllä
9. Yrittäjä	x		tuttuja	kyllä
10. Yrittäjä	x		tuttuja	kyllä

Suullisissa sopimuksissa rahaliikenne ei ole koettu merkittäväksi. Jos kyse olisi suuremmista menoeristä, monet yrittäjät tekisivät kirjalliset sopimukset. Suullisissa sopimuksissa sovitaan kirjallisten sopimusten tapaan ajankohta, hinta, työn yksikkö, määrä, miten tehdään, kuka tekee, tekijöiden vastuut ja ehdot ja mitä tapahtuu poikkeustilanteissa. Monet yrittäjät voivat sopia myös kahvitauoista, tarjoaako isäntäväki kahvit vai juoko työntekijä omat kahvit termospullosta. Tuttujen kanssa sovittaessa sopimuksen syntyminen voi olla monelle yrittäjälle jo itsestään selvää, mutta kuitenkin varmistetaan jo hyvissä ajoin ennen toiminnan ajankohtaa sopimuksen toteutuminen. Samalla käydään läpi mahdollisesti ilmenneet muutokset.

Suulliset sopimukset koskevat monesti urakointia tai tilojen välistä yhteistyötä. Naapurituloilta voi pyytää apua sitä tarvittaessa ja itse lupautuu myös auttamaan tarvittaessa. Lannanvastaanotosta oltiin myös solmittu suullisissa sopimuksissa. Peltotöitä tehdään monesti yhteistyönä toisen tilallisen kanssa. Osa haastateltavista omistivat myös yhteiskoneita toisten yrittäjien kanssa. Suulliset sopimukset voivat olla myös rehuviljojen toimitukseen liittyviä sopimuksia tai koneiden hankintaan liittyviä rahtisopimuksia. Myös hiehon kasvatukseen liittyviä sopimuksia solmittiin suullisin sopimuksin.

Suulliset sopimukset ovat koettu luotettaviksi. Luotettavuuteen vaikuttaa oma toiminta ja oikean henkilön valinta. Itsekin täytyy osoittaa olevansa luottamuksen arvoisen. Tuntemattomampien sopimus Kumppaneiden kanssa on kuitenkin omat riskinsä. Monet yhteistyökuviot ovat jo monen vuoden takaisia, joita on päädytty jatkamaan hyvän yhteistyön johdosta. Yrittäjien keskuudessa koettiin, että kirjallisen sopimuksen laatiminen pitkäaikaisten suullisten sopimusten jälkeen voi osoittaa toiselle sopimus Kumppanille epäluottamusta.

Haastateltavilla ei ollut juurikaan mitään huonoa sanottavaa suullisista sopimuksista. Sopimukset ovat pitäneet sovitusti ja työt on tulleet tehdyiksi. Haastattelusta ilmeni myös, että suulliset sopimukset voivat olla liian ympäröityjä ja kokonaisuuksia ei käsitellä välttämättä riittävän tarkasti. Vain yhdellä haastateltavalla kymmenestä oli ollut eräässä sopimuksessa ongelmia ja oli joutunut käyttämään asianajajaa tilanteen ratkaisemiseksi.

Taulukossa 4 esitellään yrittäjien kirjallisten sopimusten laadintaa. Haastateltavista lähes kaikki laatii itse kirjallisia sopimuksia. Nämä sopimukset koskevat kuitenkin pääasiassa pellon vuokrasopimuksia. Pellon vuokrasopimuksia on laadittu myös yhdessä vuokraajan kanssa. Muissa sopimuksissa sopimuksen laatijana on pääosin se, kuka sopimuksessa on hyötyjä. Esimerkiksi sähköfirmoilta, pankeilta ja meijereiltä tulevat valmiit sopimukset, jotka yrittäjät sitten allekirjoittavat. Pellon vuokrasopimukset ovat kaikilla haastateltavilla kirjallisia ja niissä on käytetty valmista mallipohjaa hyödyksi. Kuudes ja kymmenes yrittäjä mainitsivat laativansa enemmänkin sopimuksia. Kuudes yrittäjä kertoi käyttävänsä yksityistä lakimiestä/asianajajaa apuna sopimusten laadinnassa. Valmiit sopimukset tarkastetaan osapuolten osalta ETT:n (Eläinten terveys ETT ry) toimesta.

Taulukko 4. Kirjallisten sopimusten laatiminen

Laaditaanko kirjallisia sopimuksia itse?			
	kyllä	ei	kuka laatii?
1. Yrittäjä	x	x	Laitokset, yms.
2. Yrittäjä		x	Laitokset, yms.
3. Yrittäjä	x	x	Laitokset, yms.
4. Yrittäjä	x	x	Laitokset, yms.
5. Yrittäjä	x	x	Laitokset, yms.
6. Yrittäjä	x	x	yhdessä asiantuntijan kanssa
7. Yrittäjä		x	Laitokset, yms.
8. Yrittäjä		x	Laitokset, yms.
9. Yrittäjä	x	x	Laitokset, yms.
10. Yrittäjä	x	x	Laitokset, yms.

Kirjallisissa sopimuksissa yrittäjät eivät maininneet sopijaosapuolta erityisemmin. Osapuolina on pellon vuokraajat, jotka pääosin on tuttuja. Muissa sopimuksissa sopimuskumppanit ovat pääasiassa laitoksien/firmojen asiamiehet. Kirjallisia sopimuksia laaditaan maatiloilla silloin, kun kyse on suuremmista rahan menoeristä ja sopimuksen pitää olla tarkempi.

Kaikki yrittäjät ovat jatkaneet osaa, ellei kaikkia sopimuksia. Sopimukset ovat pysyneet lähes samanlaisina jatkon jälkeen. Hinta on ollut sellainen tekijä, jota on tarvinnut päivittää ajankohtaiseksi. Pellon vuokrasopimuksia on solmittu viideksi tai kymmeneksi vuodeksi kerrallaan, jonka jälkeen niitä uusitaan. Pellon vuokrasopimukseen

on kuitenkin liitetty irtisanomisen mahdollisuus. Pellon vuokrasopimuksissa on tarkastettu pellon omistajilta heidän tyytyväisyys sopimukseen, jolloin niitä on muutettu tarvittaessa. Joskus myös pellon vuokraaja myös vaihtuu, jos tilallisia on lähistöllä muitakin.

Joitakin sopimuksia, kuten esimerkiksi sähkö sopimuksia kilpailutetaan määräajoin, jotta yrittäjä saa sähköön parhaimpaan mahdolliseen hintaan. Tällöin sopimuksen ehdot ja sisältö päivittyvät sähköfirman kautta. Tuttujen kanssa sopiessa maatalojen töistä tai urakoinnista sopimusten ehdot eivät juurikaan muutu. Urakoitsijat voivat päivittää pyyntihintansa vastaamaan ajankohtaisia hintoja. Muut tiedot sopimuksissa usein pysyy samoina, jos sopimuskumppani ei vaihdu.

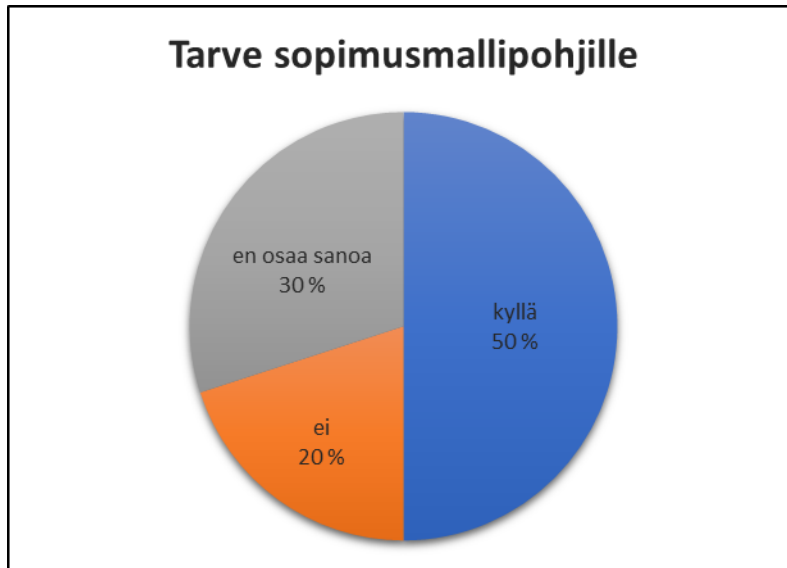
Oli sopimukset kirjallisia tai suullisia, niiden merkitys on välttämätön maatalan toiminnalle. Yrittäjät kokivat, että maataloilla ei pysytäkään toimimaan täysin irrallaan muista organisaatiosta. Sopimukset ovat korvaamattomia ja elinehto tilan toiminnan kannalta. Ne vahvistavat ja tuovat turvaa toimeentulolle ja usein useampi osapuoli hyötyy niistä. Sopimuksilla sitoudutaan tekemään työtä, joka edesauttaa toimeentulon keräilyssä ja ne varmistavat työn säilymisen. Sopimukset selkeyttävät toimintaa ja vähentävät myös stressiä.

4.4.1 Sopimusten mallipohjat

Sopimusten mallipohjia on käytetty lähinnä pellon vuokrasopimukseen. Vastaajista 90 prosenttia mainitsi käyttäneensä tai ottaneensa mallia MTK:n maan vuokrasopimuksesta. Lisäksi oli hyödynnetty valmiita eläinkauppakirjoja ja asiakirjaopasta. Yksi vastanneista kertoi etsineensä sopimusmalleja myös ProAgrian, koneyrittäjien ja yrittäjien sivuilta MTK:n lisäksi.

Kuviossa 1 on esitelty sopimusmallien tarpeellisuutta. Haastateltavista puolet on sitä mieltä, että sopimusmalleille olisi tarvetta, kuten ensimmäisestä kuviosta huomataan. Mallipohjia tulisi saada kattavasti maatalouden näkökulmasta. Urakointi ja maatalouden rakentaminen mainittiin esimerkkeinä sopimuksista, joiden näkökulman tulisi käsitellä enemmän maataloutta. Eläinkauppakirjassa osapuolten vastuut pitäisi selittää tarkemmin. Ongelmatilanteita varten ei ole vielä tarpeeksi hyvin määritelty, kuka korvaa ja mitä, eläintä siirrettäessä. Kolme haastateltavaa ei varsinaisesti

kieltänyt sopimuksien mallipohjien tarvetta. Kaksi yrittäjää ei tuntenut tarvetta saada lisää sopimusmalleja.



Kuvio 1. Mallipohjien tarve

Liitteeseen 2 on listattu valmiita sopimusten mallipohjia, jotka liittyvät maatalouteen, urakointiin ja rakentamiseen. Maatilojen tukihakemukset ovat tavallaan myös sopimuksia. Niissä viljelijät sitoutuvat toimimaan pelloillansa tiettyjen ehtojen mukaisesti, jotta he saisivat avustusta omalle yritystoiminnalleen. Tukien hakulomakkeita on myös listattu liitteeseen 2. Tukien hakuun ja tuotantoon liittyviä sopimuksia tarjoaa Mavi sekä Evira. (Eläinten merkitseminen ja rekisteröinti 2017; Eläinten suojelu ja kuljetus 2017; Eläinten terveys 2017; Lomakkeet n.d; Mallipohjat luomutoimijoille 2017; Tuotantoeläimet 2016; Lomakkeet ja ohjeet 2016.)

Rakennustieto Oy:n verkkosivulta löytyy rakentamiseen liittyviä sopimusmalleja. Malleja sopimuksille sivustolta on hyvin kattavasti esimerkiksi vuokrasopimukseen, isännöitsijä sopimukseen ja pienurakkasopimukseen. Urakointisopimuksia tarjoaa työteho-seuran verkkosivut. Sivustolla sopimuksia on esimerkiksi kasvisuojeluruiskutusta puintia ja paalausta varten. (Palva 2015; Sopimuslomake Net n.d.)

Muita maantiloille suunnattuja sopimuksia löytyy proAgrian ja MTK:n sivuilta. Sivustot vaativat jäsenyyttä ja ovat maksullisia. Farmarin pörssissä löytyvät sopimusmallit

käsittelevät pääasiassa viljan ja rehun kauppaa. MTK:n sivuilta löytyy sopimusmallipohjia muun muassa salaojitukseen ja pellon vuokraamiseen. (Farmarin pörssi 2017; Kirjautu jäsenverkko reppuun 2017.)

4.4.2 Kokemukset sopimuksista

Pääosin haastateltavilla ei ollut mitään negatiivista sanottavaa sopimuksista. Laitosten/firmojen kanssa solmitut sopimukset ovat selkeitä ja niiden eteen ei itse tarvitse murehtia. Vakuutus sopimukset koettiin niiden epäselkeyden takia hankaliksi. Suullisissa sopimuksissa on omat haasteensa. Sopimukseen ei saa jättää epäselviä kohtia, eikä porsaanreikiä. Sopimuksissa keskustelu on tärkeää ja niissä tulee mainita kaikki siihen kuuluvat asiat, jotta vältetään turhilta ristiriidoilta ja epäselvyyksiltä. Eräs haastateltava mainitsi, että joitakin sopimuksia olisi voinut jättää tekemättä, mutta siltikään ei ole huonoa sanottavaa sopimuksista. Pääosin kuitenkin sopiminen on ollut mukavaa, kun kumpikin osapuoli on täyttänyt vastuunsa ja ollut luottamuksen arvoinen.

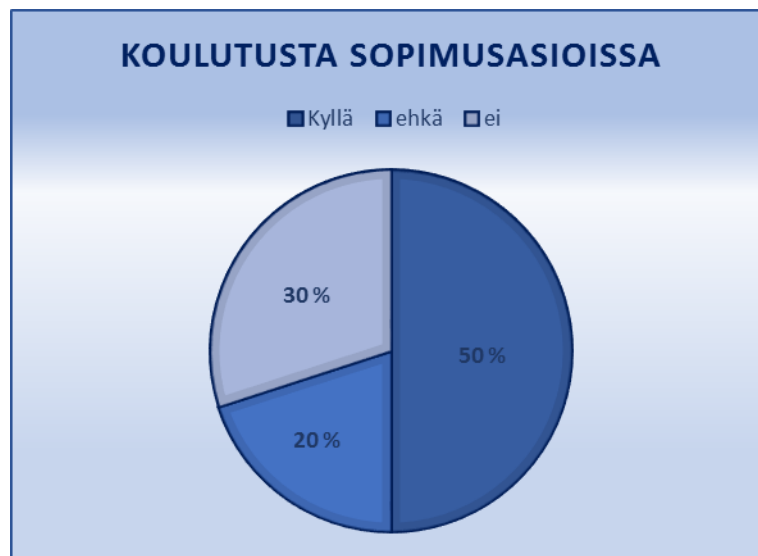
Sopimuksissa ilmenneet ristiriidat on selvitetty puhumalla. Kirjallisiin sopimukseen on kirjoitettu lisäehtoihin maininnan arvoiset asiat. Jos mainitsematta jättämisen seurauksena syntyy ristiriitaa, on siitä valittaminen turhaa. Toisaalta, jos on ilmennyt erimielisyyksiä osapuolen kanssa, ei hänen kanssaan enää seuraavan kerran solmita sopimusta.

Sopimukset ovat pitäneet ja riitelyä kokemuksia ei juurikaan ollut. Yhdellä haastateltavalla on ollut pari kertaa ristiriitaa sopimuskumppaneiden kanssa. Toisessa sopimuksessa osapuolten vastuissa on ollut epäselvyyksiä, jonka vuoksi riitatilanne ollaan voitu kehittää. Asianajaja selvittää tilannetta parhaillaan. Toinen riitatilanne perustui huonoon työn laatuun. Tilanteen selvittämiseen kului aikaa 1,5 vuotta ja se selvitettiin uhkaamalla rikkovaa osapuolta lakimiesten avulla. Tilanne ratkesi ja rikkonut osapuoli joutui korjaamaan tuotteen. Isojen firmojen kanssa riitatilanteiden hoitaminen on tehty vaikeaksi ja sanktioita ei yleensä olla määritelty.

Yleisesti ottaen sopimukset ovat sujuneet ongelmitta ja haastateltavilla ei ollut huonoa sanottavaa sopimuksista. Sopimukset ovat pitäneet ja sopimus kumppanit ovat

olleet sanansa mittaisia. Kenellekään haastateltavista ei ollut tullut sanktioita eikä juurikaan erimielisyyksiä.

Kuviossa 2 on esitelty yrittäjien kiinnostusta koulutukseen, jossa käsiteltäisiin sopimusasioita. Puolet haastateltavista osoitti kiinnostusta sopimusasioihin liittyvää koulutusta tai neuvontaa kohtaan. Siinä, miten koulutus tai neuvonta haluttaisiin toteuttaa, oli hajontaa. 40 prosenttia ”kyllä” -vastanneista oli sitä mieltä, että perinteinen kurssitoteutus on paras tapa vahvistaa omaa osaamistaan. Kurssitoteutus mahdollistaa pääsyn pois arjesta ja keskittyminen parantuu, kun ei olla tutussa ympäristössä. Nettiseminaaria, johon voisi osallistua etänä, ehdotettiin myös hyväksi vaihtoehdoksi.



Kuvio 2. Koulutuksen järjestämisen tarpeellisuus

Kaksi vastanneista ei tyrmännyt ajatusta, mutta eivät myöskään puoltaneet sitä. Tietoa sopimusasioista tulisi saada tarvittaessa asiantuntijalta puhelimitse tai sähköpostilla. Tällä hetkellä ei kuitenkaan koettu tarvetta saada neuvontaa.

Kolme vastanneista ei tuntenut itse tarvetta saada koulutusta tai neuvontaa sopimusasioihin liittyen. Ideaa kuitenkin kommentoitiin hyväksi. ”Ei”-vastanneet olivat sitä mieltä, että toteutuksen olisi oltava helposti saatavilla, joten jonkinlainen tiedote osoittautui hyväksi ideaksi.

5 Johtopäätökset

Maatiloilla on paljon erilaisia sopimuksia moniin kokonaisuuksiin liittyen. Toiminta tiloilla on pitkälti riippuvaista sopimuksista ja niitä tarvitaan turvaamaan toimeentulo. Maanviljelijät sopivat vielä paljon suullisia sopimuksia, mutta kirjallisten sopimusten merkitys on kasvamassa tilakokojen kasvaessa. Sopimuksista halutaan lisää tietoa ja tiedon tulee olla helposti saatavilla. Avainsana onkin helppous. Tilakokojen kasvaessa myös byrokratian määrä kasvaa. Paperisota halutaan tehdä mahdollisimman vaivattomasti ja lisääntyvien kirjallisten sopimusten määrä ei sitä ainakaan helpota.

Suulliset sopimukset ovat helppoja ja nopeita tehdä, eivätkä ne kuluta henkisiä voimavaroja. Siksi niitä käytetään vielä paljon. Suullisia sopimuksia solmitaan useimmiten tuttujen kanssa, joka tekee sopimisesta vieläkin helpompaa. Sopimuksissa sovitaan usein työstä, jonka toinen osapuoli korvaa tekemällä vastapalveluksen. Esimerkiksi toinen osapuoli paalaa molempien osapuolien heinät ja toinen taas käärii heinäpallot muoveihin.

Tuttujen kanssa sopiessa tiedetään jo toisten toimintamallit ja lopputulos on ollut aiemmin miellyttävä, kun sopimusta on jatkettu. Luottamus töiden tai suoritusten tekemisen suhteen on korkea ja usein osapuolten molemmin puolinen arvostus on kohdillaan.

Erilaisiin sopimuksiin on jo paljon mallipohjia olemassa. Mallipohjia tarjoaa monet maatilayrittäjiä tukevat ammattisivustot. Osalle sivustoille pääsee ilmaiseksi, mutta osa sivustoista on maksullisia. Mallipohjat helpottavat sopimuksien laadintaa, mutta välttämättä niissä ei ole mainittu kaikkia tarpeellisia kohtia. Mutta ne ovatkin malleja, ja vain suuntaa antavia ratkaisuja, joita tulisi voida täydentää ja muokata tarvittaessa. Mallipohjien tarve ja tarjonta tulevat todennäköisesti lisääntymään tulevaisuudessa. Yrittäjistä puolet olivatkin sitä mieltä, että mallipohjia maatalouden näkökulmasta tulisi olla enemmän tarjolla.

Maatalouden sopimuksiin liittyviä koulutuksiakin voidaan jatkossa ruveta järjestämään enemmän. Kasvavien tilakokojen myötä yrittäjät haluavat itse laatia sopimukset ja vaikuttaa itse enemmän niiden sisältöön. Puolet yrittäjistä olivat

kiinnostuneita koulutuksen järjestämisestä joko perinteisenä koulutuksena tai nettiseminaarina.

Otantajoukko koostui erilaisista keskisuomalaisista tiloista ja ne kattoivat vain hyvin pienen murto-osan kaikista suomalaisista tiloista. Otannassa ei myöskään huomioitu siipikarja- ja sikatilallisia. Otannan perusteella ei voida päätellä koko Suomen tilallisten sopimustilanteita, eikä voida vetää todellisia johtopäätöksiä asian suhteen. Työ kuitenkin todisti sopimuksien tärkeyden ja antaa osviittaa siihen, minkälaisia sopimuksia maatilayrittäjät sopivat.

Lähteet

- Aaltonen, R., Enroth, A., Lappi, M., Leppälä, J., Muuttomaa, E., Palva, R., Peltola, M., Pentti, S., Pihlajavaara, A., & Seppälä, R. 2011. Tuota ja hanki urakointipalveluja. Tieto tuottamaan 135. ProAgria keskusten liitto. Keuruu: Otava.
- Eläinten merkitseminen ja rekisteröinti. 2017. Elintarvikevirasto EVIRAn verkkosivut. Muokattu 16.2.2017. Viitattu 25.4.2017. <https://www.evira.fi/tietoa-evirasta/lomakkeet-ja-ohjeet/elaimet/elainten-merkitseminen-jarekisterointi/>.
- Eläinten suojelu ja kuljetus. 2017. Elintarvikevirasto EVIRAn verkkosivut. Muokattu 5.4.2017. Viitattu 25.4.2017. <https://www.evira.fi/tietoa-evirasta/lomakkeet-ja-ohjeet/elaimet/elainsuojelu-ja--kuljetus/>.
- Eläinten terveys. 2017. Elintarvikevirasto EVIRAn verkkosivut. Muokattu 30.3.2017. Viitattu 25.4.2017. <https://www.evira.fi/tietoa-evirasta/lomakkeet-ja-ohjeet/elaimet/elainten-terveys/>.
- Erilaisten sopimusten syntytapoja ja muotoja. 2017. Virtuaalilakimies. Lakitietopankki. Fondian verkkosivut. Viitattu 21.3.2017. <https://virtuallawyer.fondiatools.com/Sivut/Erilaisia%20sopimusten%20syntytapoja%20ja%20muotoja.aspx>.
- Farmarin pörssi. 2017. ProAgria keskuksen julkaisema verkkosivu. Viitattu 20.4.2017. <http://www.farmarinporssi.fi/>.
- Kallinen, A., Pirttijärvi, R., Saarnivaara, P. & Heikkilä, E. 2016. Maatilojen kehitysnäkymät 2022. Suomen Gallup Elintarviketieto Oy:n teettämä tutkimus. Viitattu 23.4.2017. http://www.gallupnet.fi/maatila/Maatilojen_kehitysnakymat_2022.pdf.
- Kananen, J. 2010. Opinnäytetyön kirjoittamisen käytännön opas. Jyväskylän ammattikorkeakoulun julkaisuja 111. Jyväskylän ammattikorkeakoulu: liiketoiminta ja palveluty -yksikkö.
- Kirjaudu jäsenverkko reppuun. 2017. MTK:n verkkosivu. Päivitetty 29.3.2017. Viitattu 20.4.2017. https://www.mtk.fi/reppu/repun_jasenpalvelut/maankayton_sopimusmallit/fi_FI/sopimusmallit/.
- Kuja-Lipasti, O. 2014. Maatilan sopimukset. ProAgrian lihatilan talous -hanke. Viitattu 21.3.2017. https://www.proagria.fi/sites/default/files/attachment/olavi_kuja-lipasti_maatilan_sopimukset.pdf.
- Kuluttajansuoja. 2016. Kansalaisten palvelut. Suomi.fi:n verkkosivut. Päivitetty 2.4.2016. Viitattu 21.3.2017. https://www.suomi.fi/suomifi/suomi/palvelut_aiheittain/laki_ja_oikeusturva/kuluttajansuoja/index.html.
- Kökkö, M. 2012. Sopimus on pidettävä - entä jos olosuhteet muuttuvat?. Lukander Ruohola hto -asianajotoimiston verkkosivut. Viitattu 14.4.2017. <http://www.lrhto.fi/artikkelit/yrityksen-sopimukset/sopimus-pidettava-enta-jos-olosuhteet-muuttuvat/>.

- Lomakkeet. N.d. Maaseutuvirasto Mavin verkkosivu. Viitattu 23.4.2017. <http://www.mavi.fi/fi/oppaat-ja-lomakkeet/viljelija/Sivut/lomakkeet.aspx>.
- Lomakkeet ja ohjeet. 2016. Elintarvikevirasto EVIRAn verkkosivut. Muokattu 30.8.2016. Viitattu 25.4.2017. <https://www.evira.fi/tietoa-evirasta/lomakkeet-ja-ohjeet/>.
- Maatilojen erikoistuminen ja yhteistyö kulkevat käsikädessä. 2012. Artikkelii Ilkka-lehden verkkosivulla. Julkaistu 24.9.2012. Päivitetty 24.09.2012. Viitattu 25.2.2017. <https://www.ilkka.fi/mielipide/p%C3%A4%C3%A4kirjoitus/maatilojen-erikoistuminen-ja-yhteisty%C3%B6-kulkevat-k%C3%A4si-k%C3%A4d%C3%A4ss%C3%A4-1.1260510>.
- Maatilojen väliset sopimukset. N.d. Vilja-alan yhteistyöryhmä VYR:n verkkosivut. Viitattu 20.4.2017. <http://www.vyr.fi/viljakaupan-ja-sopimusviljelyn-opas/maatilojen-valiset-sopimukset/>.
- Mallipohjat luomutoimijoille. 2017. Elintarvikevirasto EVIRAn verkkosivut. Muokattu 10.3.2017. Viitattu 25.4.2017. <https://www.evira.fi/yhteiset/luomu/luomun-lomakkeet-ja-ohjeet/mallipohjat-luomutoimijoille/>.
- Ollikainen, M. 2012. Tehhään porukalla. ProAgria Pohjois-Savo, Fanny ja William Ruthin säätiö. Viitattu 25.2.2017. https://www.proagria.fi/sites/default/files/attachment/tehaa_porukalla_kirjanen.pdf.
- Olson, K D. 2004. Farm management, principles and strategies. Ames, IA: Iowa State press cop.
- Palva, R. 2015. Konetyön kustannukset ja tilastolliset urakointihinnat. Viitattu 20.4.2017. http://www.tts.fi/index.php?option=com_content&view=article&id=1616&Itemid=100847&projektid=29.
- Sopimukset. N.d. Yritystoiminta. Google sitesin tarjoama verkkosivu. Muokattu 16.3.2017. Viitattu 21.3.2017. <http://www.tieto.osaavayrittaja.fi/sopimukset>.
- Sopimuslomake Net. N.d. Rakennustieto oy:n verkkosivu. Viitattu 19.4.2017. <https://www.sopimuslomake.net/lomakkeet/listaus/kaikki>.
- Sopimusten muuttaminen. 2014. Kilpailu- ja kuluttajaviraston verkkosivu. Päivitetty 6.5.2014. Viitattu 12.4.2017. <https://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Ostaminen-myyminen-ja-sopimukset/sopimukset/sopimusehtojen-muutokset/>.
- Tuet ja avustukset. N.d. Maa- ja metsätalousministeriön verkkosivut. Viitattu 19.4.2017. <http://mmm.fi/ruoka-ja-maatalous/tuet-ja-avustukset>.
- Tuotantoeläimet. 2016. Elintarvikevirasto EVIRAn verkkosivut. Muokattu 1.12.2016. Viitattu 25.4.2017. <https://www.evira.fi/tietoa-evirasta/lomakkeet-ja-ohjeet/elaimet/elaintautitutkimus/tuotantoelaimet/>.
- Urakkamuodot ja urakkasopimus. N.d. Viljelijä rakennuttaa. TTS Työtehoseuran verkkosivu. Viitattu 19.4.2017. <http://www.tts.fi/valmistelu/urakkasopimukset>.

Liitteet

Liite 1. Haastattelukysymykset

1. -Tilan perustiedot

- Yrittäjän ikä:

-Tuotantosuunta:

-Tilakoko (hehtaareja):

-Eläimiä (kpl):

2. -Minkälaisia sopimuksia teillä on?

3. -Minkälaisia sopimuksia rakennuttajan kanssa?

-Minkälaisia sopimuksia urakoitsijan kanssa?

-Minkälaisia sopimuksia eläin-/ kasvitilallisen kanssa?

Suullinen sopimus

4. -Minkälaisista asioista sopimuksissa on sovittu?

-Kenen kanssa sopimukset on solmittu? (ennestään tuttu, naapuri, sukulainen...)

-Kuinka luotettaviksi olette kokeneet sopimukset?

Kirjallinen sopimus

5. -Kuka on laatinut sopimuksen?

-Kenen kanssa sopimukset on solmittu?

- Onko käytetty valmiita mallipohjia? Millaisia?

- Mistä mallipohjat ovat löytyneet?

- Millaisille mallipohjille olisi tarvetta?

6. -Minkälaisia kokemuksia teillä on sopimuksista?

-Onko ollut erimielisyyksiä? Mistä? Miksi? Miten selvitetty?

- Miten sopimukset ovat pitäneet?

-Millaisia sanktioita on tullut sopimusrikkomuksista?

7. -Onko sopimuksia jatkettu/uusittu?

-Onko sisältöä/muotoja/ehtoja muutettu? Miten? Miksi?

8. -Mikä on sopimusten merkitys yritystoiminnallenne?

9. -Haluaisitteko saada apua/koulutusta/tukea sopimusasioissa? Millaista?

- Miten haluaisitte saada apua? (puhelimitse, tiedotteella, asiantuntija käynnillä...)

Liite 2. Sopimusmallipohjien sivustoja ja lähteitä

Rakennusalan sopimuksia löytyy muun muassa osoitteista:

<https://www.sopimuslomake.net/lomakkeet/listaus/kaikki>

Urakointisopimuksia:

http://www.tts.fi/index.php?option=com_content&view=article&id=1616&Itemid=100847&projektid=29

Muita maatalan sopimusmalleja löytyy esimerkiksi:

MTK:n sivulta, sopimusmallipohjien käyttöön tarvitsee jäsenyyden
Pellonvuokrasopimus, salaojitussopimus, turvesuon vuokrasopimus...

https://www.mtk.fi/reppu/repun_jasenpalvelut/maankayton_sopimusmallit/fi_FI/sopimusmallit/

Viljankaupan ohjeistukset ja kaupankäyntisopimuksien mallipohjia löytyy farmarin pörssin sivulta. Sivu tarvitsee jäsenyyden ja on maksullinen.

<http://www.farmarinporssi.fi/>

Tukien haku lomakkeita

<http://www.mavi.fi/fi/oppaat-ja-lomakkeet/viljelijä/Sivut/lomakkeet.aspx>.

Eviran sivuilta löytyy muun muassa:

Luomutilojen sopimuksia

<https://www.evira.fi/yhteiset/luomu/luomun-lomakkeet-ja-ohjeet/mallipohjat-luomutoimijoille/>

Eläinten rekisteröinti ja merkintä

<https://www.evira.fi/tietoa-evirasta/lomakkeet-ja-ohjeet/elaimet/elainten-merkittaminen-jarekisterointi/>

Eläinten kuljetukseen ja suojeluun liittyviä lomakkeita

<https://www.evira.fi/tietoa-evirasta/lomakkeet-ja-ohjeet/elaimet/elainsuojelu-ja-kuljetus/>

Tuotantoeläimien tautitutkimuslähetteet, löytyy myös muihin eläimiin liittyen

<https://www.evira.fi/tietoa-evirasta/lomakkeet-ja-ohjeet/elaimet/elaintautitutkimus/tuotantoelaimet/>

Eläinten terveyteen liittyviä lomakkeita

<https://www.evira.fi/tietoa-evirasta/lomakkeet-ja-ohjeet/elaimet/elainten-terveys/>

Ja monia muita lomakkeita

<https://www.evira.fi/tietoa-evirasta/lomakkeet-ja-ohjeet/>