



Satakunnan ammattikorkeakoulu
Satakunta University of Applied Sciences

LOULA TIMO

YSE-ehtojen soveltaminen LV-alan yrityksessä

RAKENNUS- JA YHDYSKUNTATEKNIikka

2019

Tekijä Loula, Timo	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä 1 2020
	Sivumäärä 24	Julkaisun kieli Suomi
Julkaisun nimi YSE – ehtojen Soveltaminen LV-alan yrityksessä		
Tutkinto-ohjelma Rakennus- ja yhdyskuntatekniikka		
Tiivistelmä <p>Tämä opinnäytetyö tehtiin osana Satakunnan ammattikorkeakoulun Rakennus- ja yhdyskuntatekniikan koulutusohjelmaa. Opinnäytetyö tehtiin Porilaisella LV-alan yritykselle Geoputki Oy:lle. Työssä selvennetään rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja eli YSE 1998- ehtoja ja niiden tärkeyttä.</p> <p>Opinnäytetyön tavoitteena oli luoda yritykselle malli, jonka avulla yrityksen työntekijät voivat tehdä kirjallisia sopimuksia asiakkaiden kanssa työn toteuttamisesta ja siihen liittyvistä asioista. Opinnäytetyössä muodostetussa mallissa hyödynnetään rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 sekä RT-16-10686 sopimusehtoja. Työ rajattiin koskemaan pieniä alle 10 000€ arvoisia urakoita, joiden asiakkaina on yksityisiä henkilöitä.</p>		
Asiasanat Rakentaminen, Urakkasopimukset, Rakentamismääräykset		

Author Loula, Timo	Type of Publication Bachelor's thesis /	Date 1 2020
	Number of pages 24	Language of publication: Finnish
Title of publication How to dispence YSE 1998-clauses in the hpac-company		
Degree programme Civil and Contructions engineering		
Abstract <p>This thesis was made as a part of civil engineering study program in Satakunta university of applied sciences. The thesis was made to an hpac- company in Pori, called Geopotki Oy.</p> <p>The thesis clarifies common clauses of the building work, YSE 1998-clauses and RT-16-10686-clauses and their importance. The aim of the thesis was to create a model to the company, where by the employees can draw up written agreements whit the clients how to accomplish the work and other related issues.</p> <p>In the model of the thesis is taken advantage common clauses YSE 1998 of the buildind work. The work was defined to consert small, under 10 000€ contracts, where the clients are private persons.</p>		
Key words <u>Building, Contract agreements, Building codes</u>		

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	3
2	GEOPUTKI OY	5
3	RAKENNUSALAN YLEISET SOPIMUSEHDOT YSE 1998	7
3.1	Rakentamisen sopimusoikeudelliset periaatteet	7
3.2	Sopimuksen syntyminen	7
3.2.1	Tarjousmenettelyn vaiheet.....	8
3.2.2	Tarjouspyyntö	10
3.2.3	Tarjous	11
3.2.4	Sopimuksen peruminen	11
3.2.5	Sopimuksen solmiminen	12
3.3	Työnjohdon kelpoisuusvaatimukset ja vaatimusluokat	14
3.4	Harmaan talouden torjunta.....	16
3.5	Reklamaatio	19
4	KULUTTAJALAIN ALAISET TYÖT.....	20
4.1	Käytössä olevat ohjeet	20
4.2	Tarjous	20
4.3	Sopimuksen solmiminen.....	21
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	23
	LÄHTEET.....	24
	LIITTEET	

1 JOHDANTO

Rakentamista ohjaavat lait, määräykset ja ohjeet. Tässä opinnäytetyössä selvennetään urakkasopimusten laadintamenetelmiä Porilaisella Geoputki Oy:lle. Työssä selvennetään YSE-ehtojen ja sääntöjen tärkeyttä yrityksen käytännön työn helpottamiseksi. Opinnäytetyön tavoitteena on luoda yritykselle malli, jonka avulla voidaan tehdä kirjallinen sopimus asiakkaiden kanssa työn toteuttamisesta ja siihen liittyvistä asioista.

Opinnäytetyön tarve ilmeni opinnäytetyön tekijän työharjoittelun aikana Geoputki Oy:ssä. Selvitystyön tarpeesta keskusteltiin yrityksen omistajan ja työnjohdon kanssa. Yritys tekee isoja ja pieniä LV-urakoita. Pienemmissä urakoissa työn hinta voi jäädä sähköposti-ilmoituksen tai suullisen sopimuksen varaan. Opinnäytetyössä luotavassa mallissa hyödynnetään rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998 sekä RT-16-10686 sopimusehtoja. Työ rajataan koskemaan pieniä alle 10 000€ arvoisia urakoita, joiden asiakkaina on yksityisiä henkilöitä.

Opinnäytetyön aihevalintaa puoltaa myös LVI-Tekniset Urakoitsija LVI-TU ry:n erikoisasiantuntijan Juha-Ville Mäkisen puhelinhaastattelu. Haastattelussa hän kertoi, että yleisimmin Suomessa tapahtuvat ristiriita-asiat koskevat töitä, jotka on tehty kulluttajansuojalain piirissä oleville asiakkaille. (Mäkinen 2019)

Opinnäytetyön tekijän ammatissa työn kuvaan kuuluu LV- alan opiskelijoiden työpäivällä tapahtuvan oppimisen ohjaus. Ohjaustapaamisissa tapahtuvissa keskusteluissa työntekijöiden kanssa nousi esiin työntekijöiden kokemat ristiriidat työn hinnasta ja tuntimäärästä asiakkaan ja yritysten välillä. Usein työntekijä joutuu perustelemaan minkä verran mihinkin työhön menee aikaa. Käytännössä asiakkaat ovat kiinnostuneet mistä asioista kertyy kulloinenkin työhön käytetty työtuntimäärä. Tyypillisimmät ongelmatilanteet aiheutuvat asiakkaan ja yrityksen välisistä ajatuseroista, kuinka kauan

työhön kuluu aikaa. Varsinkin pienet yritykset luottavat asiakkaan ymmärrykseen tehtävästä työstä. Kuitenkin yhteinen ymmärrys asiakkaan ja yrityksen välillä ei toteudu, niin silloin aiheutuu helposti ristiriitatilanteita.

Opinnäytetyön tekijän ensioletuksen mukaan ristiriitatilanteita voidaan ehkäistä tekemällä riittävän tarkat sopimukset tehtävästä työstä. Opinnäytetyön tutkimuskysymys on: Kuinka voidaan hyödyntää isoissa urakoissa käytössä olevia hankesuunnitelmia ja työsuunnitelmia pienissä urakoissa.

2 GEOPUTKI OY



Kuva 1. Geoputki Oy

Geoputki Oy on Porilainen LV-alan yritys, joka on perustettu vuonna 2012. Kuvassa 1 on esitelty yrityksen toimisto. Yrityksen perustivat kolme LV- alan ammattilaista. He ovat Pekka Joki, Petri virtanen ja Jussi Hakanen. Yrityksen toiminta vahvistui yrittösoston myötä vuonna 2013. Silloin Yritys osti Vesijohtoliike Erkki Mäkinen Oy:n liiketoiminnan. Erkki Mäkinen Oy:llä oli pitkät perinteet LV-alalla, ja toimintaa yrityksellä oli ollut vuodesta 1968 alkaen. 2019 Geoputki Oy:n omistussuhteet muuttivat Pekka Joen ostettua Petri Virtaselta PJV-Process Team Oy:n koko osakekannan. Pekka Joki jatkoi Geoputki Oy:n toimitusjohtajana. (Geoputki Oy 2019)

Yritys toimii monella eri LV-alan toimialalla, joita ovat teollisuus, uudistuotanto sekä saneeraus. Asiakkaana ovat yritykset, kunnat sekä yksityistaloudet. Yritys tekee myös huolto- ja korjaustöitä esimerkiksi taloyhtiöille. Yrityksen keskeinen arvo on ”*Reilu*

pele alusta loppuun. Teemme työmme viimeistellysti niin kuin on sovittu.”(Geoputki Oy 2019) Yrityksellä on n. 20 työntekijää ja liikevaihto on n. 4 miljoonaa euroa.

Geoputki Oy toimii yhteistyössä myös muiden teollisuuden alojen yritysten kanssa mm. Porin Teollisuusputki Oy:n sekä Pirkanmaan Teollisuusprojekti Oy:n kanssa. Porin Teollisuusputken toimintaan kuuluvat prosessi- ja energiateollisuuden investointiprojektit, näiden huolto- ja kunnossapitopalvelut sekä telakkateollisuuden varustelu- ja hitsaustyöt. Pirkanmaan Teollisuusprojekti keskittyy prosessi- ja automaatio-suunniteluun. Yritysten toimiva yhteistyö on mahdollistanut asiakkaille luotettavat ja huolettomat kokonaistoimitukset. (Geoputki Oy 2019)

3 RAKENNUSALAN YLEISET SOPIMUSEHDOT YSE 1998

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot ovat lyhennettynä YSE. Se tarkoittaa, että urakoissa käytettävistä vakiosopimusehdoista on sovittava. (Infra Ry 2019). Rakennushankkeet sisältävät monia eri vaiheita, joista muodostuu kokonaisuus. Rakennushankkeen osapuolten tiedot on hyvä olla ajantasaiset ja kaikkien osapuolten on tärkeä olla selvillä niistä. Rakentamisen sopimusoikeudelliset asiat ovat toistensa kaltaisia, vaikka kyseessä olisi talonrakennus, maarakennus tai vesirakentaminen. Kohteiden luonne määrittelee käytettävät rakennusmenetelmät ja lupaprosessit. (Oksanen, Laine & Kas-kiaro 2019, 13)

3.1 Rakentamisen sopimusoikeudelliset periaatteet

Urakkasopimukset ovat osana yleistä sopimusoikeutta. Rakennushankkeiden toteuttamisesta ei ole säädetty selvää lakia urakkasopimusten keskeisistä periaatteista, eikä toiminnasta ristiriitatilanteiden ratkaisumenettelyistä. Suunnittelusopimuksista ja urakkasopimuksista on käytössä yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet. Ne pohjautuvat vallitsevaan käytössä olevaan oikeuskäytäntöön ja sopimusoikeudelliseen lainsäädäntöön. Varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista annettua lakia (228/1929) on perinteisesti noudatettu urakan tarjouspyynnön, tarjouksen tekemisen ja urakkasopimuksen muodostumisessa. Julkisen hallinnon lakimuutos hankintalaissa muutti käytäntöä. Julkisissa hankinnoissa sopimus syntyy vasta silloin, kun sopimus on allekirjoitettu. (Oksanen ym. 2019, 30)

3.2 Sopimuksen syntyminen

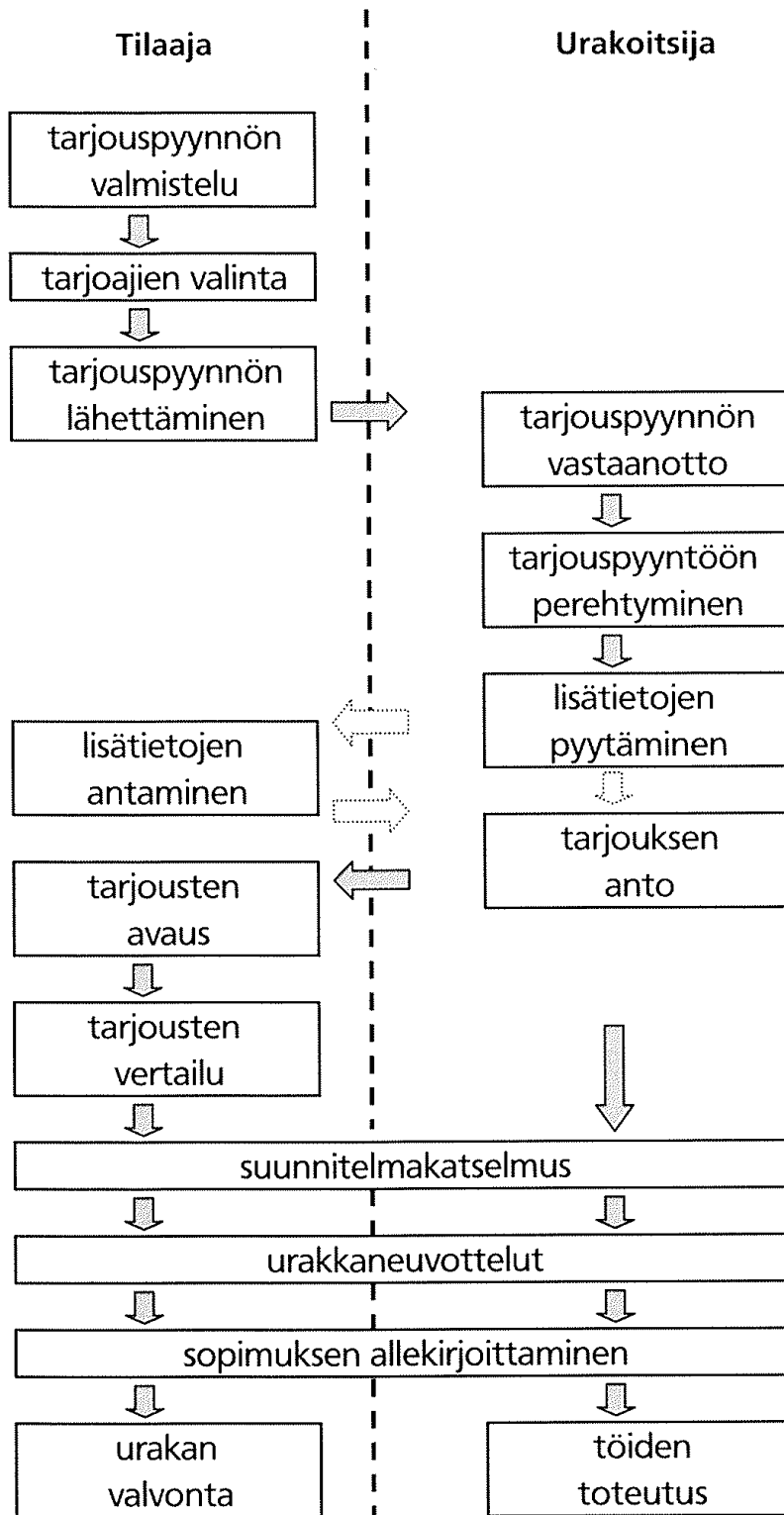
Laki varallisuusosoikeudellisista oikeustoimista eli oikeustoimilaki määrittelee sopimusasiat ja se säätelee sopimusten tekemistä ja sopimusten syntymistä. Sopimus syntyy silloin, kun tarjouksen saaja on hyväksynyt tarjouksen ja saattanut sen tiedoksi tarjouksen antajalle. (Liuksiala & Stoor 2014, 85) Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan urakkasopimuksen syntyvät neuvottelemalla tai kilpailuttamalla ura-

koitsijat ja pyytämällä heidän tarjouksensa kyseessä olevasta asiasta tai työstä. Rakennusalalla on käytössä rakennusalan järjestöjen tekemiä sopimuslomakemalleja ja niiden liiteasiakirjoja. Nämä asiakirjat ohjaavat käytännön työssä sopimusten tekoa. Rakennusurakan yleisissä sopimusehdoissa on määritelty keskeiset määräykset, jotka esitetään tarjouspyynnössä sekä tarjouksessa. Nämä määritykset kirjataan myös työstä tehtävään lopulliseen sopimukseen. (Oksanen ym. 2019, 68)

3.2.1 Tarjousmenettelyn vaiheet

Rakentamisen aloittamiseksi muodostetaan rakennusurakkasopimus, joka voidaan tehdä tarjousmenettelyllä, tai neuvottelumenettelyllä. Kuvassa 2 on esitelty tarjousmenettelyn vaiheet. Kuvasta selviää, kumman osapuolen vastuuseen kuuluu mikäkin työvaihe rakennusprojektin käynnistymiseen asti. Tilaajan vastuulla on esimerkiksi tarjouspyynnön valmistelu ja tarjoajien valinta sekä tarjouspyynnön lähettäminen. Urakoitsijan vastuulla on esimerkiksi tarjouspyyntöön perehtyminen, lisätietojen pyytäminen. (Junnonen 2009, 58)

TARJOUSMENETTELYN VAIHEET



Kuva 2. Tarjousmenettelyn vaiheet. (Junnonen 2009, 59)

3.2.2 Tarjouspyyntö

Rakennusalan sopimuksen muodot vaihtelevat ja ne ovat päteviä myös suullisena. Suullisten sopimusten toteen näyttäminen on kuitenkin vaikeaa. Siksi on tärkeää, että sopimukset tehdään kirjallisena, koska niin niiden toteen näyttäminen on helpompaa. Tekemällä asiakirjat jo tarjouspyyntövaiheessa, voidaan varmistua asioiden halutun mukainen eteneminen. (Liuksiala & Stoor 2014, 86)

Kun projektin suunnitelmat on saatu tehtyä, niin tilaaja lähettää urakoitsijalle tarjouspyynnön, joka on tehty suunnitelmien pohjalta, jossa on esitetty projektin kannalta tärkeät asiat. Tilaaja pyytää urakoitsijaa antamaan tarjouksen tarjouspyynnön mukaan. Tarjouspyynnössä olevat asiat tulee olla oikein, koska urakoitsija olettaa, että asiat ovat niin, kuin tarjouspyynnössä on kerrottu, ellei tarjouspyyntöön ole jätetty varausta. tarjouspyynnössä voidaan esittää rajauksia ja ohjeita, kuinka tilaaja haluaa urakoitsijan asian kertovan ja tekevän. Esimerkiksi tarjouspyynnössä voidaan ilmoittaa aika, johon mennessä tarjous halutaan jätettäväksi. Tarjouksen kestoajalle voidaan myös antaa määritykset, kuinka kauan tarjous halutaan pysyvän voimassa. (Liuksiala & Stoor 2014, 86)

Tarjouspyynnön lähettäjä voi päättää kenelle työ annetaan, tai annetaanko sitä kenellekään tehtäväksi. Työ voidaan antaa myös muille, kuin tarjouksen jättäneille tahoille. (Liuksiala & Stoor 2014, 86) Laki julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista eli hankintalaki määrittelee julkisen sektorin hankintoja ja näin ollen eroaa yksityisen sektorin hankinnoista. Tulevaisuudessa hankintalain voitaneen arvioida yleistyvän myös yksityisen sektorin hankintoihin. (Oksanen ym. 2019, 54) Vaikka urakoitsijalle aiheutuu kustannuksia tarjousten laskemisesta, niin kustannuksia tarjouksen tekemisestä ei voi laskuttaa suoraan tarjouksen pyytäjältä. Jos käy ilmi, että tarjouksen pyytäjällä ei ole minkäänlaista aikomusta toteuttaa tarjouspyynnössä esitettyä asiaa, niin silloin tarjouspyynnön tekijä voi joutua vastaamaan tarjouksen tekijälle kustannuksista aiheutuneet kustannukset, jotka aiheutuvat tarjouksen suunnittelutyöstä ja laatimisesta. (Liuksiala & Stoor 2014, 86)

3.2.3 Tarjous

Tarjouksessa tulee huomioida, että se vastaa tarjouspyyntöä. Jos tarjous ei vastaa tarjouspyyntöä, niin tarjouspyynnön antajan on vaikeampi vertailla saatuja tarjouksia. Yksityisellä sektorilla tarjouspyynnössä olevista ehdoista voidaan poiketa ja tarjouksessa olevat ehdot menevät etusijalle. Julkisen sektorin hankinnoissa hylätään tarjous, joka ei vastaa tarjouspyyntöä. Urakoitsijan tulee kiinnittää huomiota siihen, että tarjous vastaa tarjouspyyntöä, koska jos tarjous ei vastaa tarjouspyyntöä, niin tarjouspyynnön tekijä ei välttämättä huomio tarjousta. Urakoitsija voi hyödyntää omaa ammattitaitoaan ja tehdä vaihtoehtoisen tarjouksen tarjouspyyntöä vastaavan tarjouksen lisäksi vaihtoehtoisen tarjouksen, jossa on esitetty toinen vaihtoehto pyydetyn vaihtoehdon tilalle. (Liuksiala & Stoor 2014, 87)

Asiakirjoissa esitetyt asiat ovat ratkaisevia. Tarjouksen antaja antaa tarjouksen tarjouksen pyytäjälle ja osapuolet ovat oikeutettu käsittämään asiat niin, kuin ne on kirjoitettu. Tarjouksen antajan tulee antaa ohjeille määritykset ja merkitykset, niin kuin ammattilaisten keskuudessa asiat kerrotaan. Jos jokin seikka puuttuu tarjouspyynnöstä, niin tarjouksen antaja on oikeutettu pyytämään lisäselvitystä asiasta tarjouspyynnön antajalta. Tarjouksen tekijä voi myös kantaa taloudellisen riskin ja laskea tarjouksen vajailta lähtötiedoilla. Tällöin on hyvä tehdä maininta puuttuvista tiedoista ja esittää tarjouksessa miten tarjouksen tekijä aikoo ratkaista puuttuvan tiedon kohdan. (Junnonen 2009, 67)

3.2.4 Sopimuksen peruminen

Oikeustoimilain tarkoituksena, on että sopimusten osapuolet toimivat todellisella tarkoituksella ja tekevät toimenpiteensä vakavissaan. Tarjouksen ja tarjouspyyntöön sitoutumisesta säädetään oikeustoimilaissa. Sen mukaan tarjous sitoo tarjouksen antajaa suorittamaan työn sen jälkeen, kun tarjouksen vastaanottaja on hyväksynyt tarjouksen ja saattanut sen tiedoksi tarjouksen antajalle. Tarjouksen hyväksymisen jälkeen sen peruminen ei lähtökohtaisesti ole mahdollista, jos tarjouksen antaja on antanut tarjouk-

sen vilpittömästi. Perumisen mahdollisuus on kuitenkin olemassa silloin, kun hyväksyminen tai tarjous ei ole vielä ehtinyt vaikuttamaan toiseen osapuoleen. (Oksanen ym. 2019, 68-69)

Tarjouksen antajan on mahdollista peruuttaa tarjous, jos peruutusilmoitus ennemmin kuin tarjous tai viimeistään samaan aikaan, kun tarjouksesta otetaan selko. Tarjouksen antajan on kyettävä näyttämään, että peruutusilmoitus on ollut tarjouksen saajalla viimeistään silloin, kun hän on ollut ottamassa selkoa tarjouksesta. Tarjouskilpailuissa, joissa on määritelty aika, jolloin tarjousten tulee olla perillä. Tarjouksen antajalla oikeus vetäytyä tarjouksesta ja perua tarjous viimeiseen tarjoukseen jättöaikaan mennessä. (Liuksiala & Stoor 2014, 89)

Oikeustoimilain 39§ mukaan tarjouksen peruuttamien on mahdollista poikkeustapauksilla myös tarjouksen selon ottamisen jälkeen. Jos peruutus on tehty ennen kuin tarjous on määräävästi vaikuttanut tarjouksen pyytäjän toimintaan esimerkiksi tarjousten karsintaan, voidaan se vielä peruuttaa. Tällöin huomioidaan asiat, jotka johtuvat vakavasta erehdyksestä, jotka voivat huomattavasti vaikuttaa urakoitsijan toimintaan huomattavan epäedullisesti. (Liuksiala & Stoor 2014, 89)

Jos tämän lain mukaan sopimuksen tai muun oikeustoimen pätevyys riippuu siitä, ettei se, johon oikeustoimi on kohdistettu, ole tietänyt eikä hänen voida katsoa pitäneen tietää jostakin olosuhteesta, tai että hän muuten on ollut vilpittömässä mielessä, on huomioon otettava se, mitä hän on tietänyt tai hänen olisi pitänyt tietää silloin, kun hän sai tiedon oikeustoimesta. Kuitenkin voidaan, milloin erityiset asianhaarat antavat siihen aiheutta, ottaa huomioon myös mitä hän on tietänyt tai hänen olisi pitänyt tietää sanotun ajan jälkeen, mutta ennen kuin oikeustoimi oli vaikuttanut määräävästi hänen toimintaansa. (Oikeustoimilaki 228/1929, 39§)

3.2.5 Sopimuksen solmiminen

Rakennusprosessin aikana on huomioitava yleiset sopimusehdot ja kaupalliset ja tekniset asiakirjat. Yleisten sopimusehtojen käyttäminen edellytyksenä on se, että ura-

koitsija tuntee koko prosessin asiakirjajärjestelmän. Tällöin mahdollistetaan yksittäisen asiakirjojen soveltuvan kokonaisuuteen niin, ettei asiakirjat ole ristiriitaisia toisiinsa nähden. Tällöin täyttyy urakoitsijan ja työn tilaajan oikeudet ja velvollisuudet. (Oksanen ym. 2019, 46)

Urakkasopimukset voidaan jakaa kaupallisiin ja teknisiin asiakirjoihin. Tämä jako on nykyään entistä tärkeämpää ja sillä on suurempi merkitys sopimusehtojen soveltamisessa. Kaupallisissa asiakirjoissa on rakennusprojektin taloudellisjuridiset tiedot, joiden varaan tehtävä sopimus rakentuu. Kaupallisista asiakirjoista ilmenee mm. käytettävät sopimusehdot, urakan kilpailuttamista koskevat tiedot, vastaamisaika tarjoukseen, millä urakkamuodolla työ tehdään sekä rakennusaika. Nämä asiat sisältyvät suurissa hankkeissa urakkaohjelmaan, jonka mallijulkaisu on esitetty RT-kortissa TR 16-10698. Pienien projektien vastaavat asiat voidaan kirjoittaa esimerkiksi tarjouspyyntöön tiivistettyinä kohtina samoin, kuin tarjoukseenkin. Koska toimintatavalle ei ole virallisia ohjeita eikä muotomääräyksiä. Tärkeää on tilaajan ja urakoitsijan välinen yhteisymmärrys tehtävistä asioista. (Oksanen ym. 2019, 46)

Teknisissä asiakirjoissa kerrotaan urakoitsijan teknisten suorittamisvelvoitteiden sisällöt ja laajuudet. Teknisissä asiakirjoissa on esitetty piirustukset sekä työselostukset, joissa on rakennusprosessia koskevat fyysisten ominaisuuksien esittäminen. Yleensä konsultit tekevät tekniset suunnitelma-asiakirjat. Näissä ilmenee sopimusten keskeinen sisältö prosessin keskeisen sisällön. Tärkeässä osassa teknisissä asiakirjoissa on tilaajan vaatimukset ja urakoitsijan näkemyksen avaaminen yhteisesti ymmärrettävään muotoon. Käytettäessä konsultteja rakentajan ja tilaajan on hyvä tarkistaa ja varmistaa ulkopuolisen toimijan tekemät asiakirjat, että sinne on kirjattu asiat oikein. (Oksanen ym. 2019, 46)

Urakkasopimus muodostuu tarjouksesta ja allekirjoitetusta urakkasopimuksesta eli tarjouksen hyväksynnästä ja sen liitteistä. Ennen tarjouksen hyväksyntää voidaan käydä urakkaneuvottelu. Sen avulla varmistetaan, että tilaajalla ja työn suorittajalla on yhteinen näkemys työstä ja sen suorittamisesta. (Junnonen 2009, 74) Kirjallinen urakkasopimus voidaan jättää myös tekemättä, joka on mahdollista tehdä pienissä rakennusprosesseissa. Silloin sopimus muodostuu niiden asiakirjojen pohjalta, joita on käytetty esimerkiksi tarjouspyynnössä tai tarjouksessa tai niissä sopimusasiakirjoissa, joihin on

todistettavasti viitattu. YSE-1998 mukainen urakkasopimus tarkoittaa varsinaista sopimusasiakirjaa, johon on sisällytetty keskeisimmät urakkasopimusosapuolten sopimus oikeudelliset velvoitteet. Tilaajan ja urakoitsijan väliset vastuut ja velvoitteet sisältyvät kaikkiin kaupallisiin ja teknisiin asiakirjoihin, jotka ovat urakkasopimuksen liitteenä. Ristiriitatilanteissa käytetään YSE 13§:n mukaista asiakirjojen pätevyysjärjestystä, jossa on määritelty kaupallisten ja teknisten asiakirjojen pätevyysjärjestys. (Oksanen ym. 2019, 47)

3.3 Työnjohdon kelpoisuusvaatimukset ja vaatimusluokat

Pääurakoitsijalla on vastuu työmaan johtovelvollisuuksien varmistamisessa. Yleensä pääurakoitsija on sama, kuin se, joka vastaa rakennusurakan suurimmasta urakkaosuudesta. (Oksanen ym. 2019, 103) Pääurakoitsijan velvollisuudet määritellään kaupallisissa asiakirjoissa. Työn tilaajan tulee huomioida, että kaupallisiin asiakirjoihin nimitetään johtovelvollisuus. Jos urakan, tai sivu-urakan johtovelvollisuuksista vastaavaa pääurakoitsijaa ei ole nimetty, niin työn tilaaja vastaa työmaan johtovelvollisuuksista. (Junnonen 2009, 94) Saneerausurakoissa pääurakoitsijana voi toimia LV-alan yritys. Vastaavan urakoitsijan vastuulla on huolehtia työmaan hallintoon ja yleisjohtoon liittyvistä tehtävistä. Työmaalle nimetään vastaava työnjohtaja, jonka tehtävänä on vastata työn laadusta ja työn suorittamisesta hyvän rakennustavan mukaisesti. (Oksanen ym. 2019, 103)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vastaava työnjohtajan velvollisuuksiin kuuluu: Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on oltava rakennustyötä johtava vastaava työnjohtaja. Toimenpidelupaa edellyttävässä työssä on oltava vastaava työnjohtaja vain silloin, kun se on kohteen käytön aikaiseen turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvien syiden taikka maiseman ja ympäristönäkökohtien vuoksi välttämätöntä. Vastaavan työnjohtajan on vastattava rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta sekä huolehdittava, että rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti.

Vastaavan työnjohtajan on huolehdittava, että rakennustyön aloittamisesta ilmoitetaan rakennusvalvontaviranomaiselle ja että rakennustyön tarkastusasiakirja pidetään rakennustyömaalla ajan tasalla. Valtioneuvoston asetuksella voidaan antaa tarkempia

säännöksiä vastaavan työnjohtajan työnjohtotehtävistä ja ilmoitusvelvollisuuden sisäl- löstä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 41/2014, 122§)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan Erityisalojen työnjohtajat velvollisuuksiin kuu- luu: Rakennuslupaa edellyttävässä rakennustyössä on vastaavan työnjohtajan lisäksi oltava kiinteistön vesi- ja viemärlaitteiston rakentamisesta sekä ilmanvaihtolaitteiston rakentamisesta vastaavat työnjohtajat, jos se on laitteistojen rakentamisen vaativuuden vuoksi tarpeellista. Jos rakennuslupaa edellyttävä rakennustyö tai osa siitä on vaativa, rakennusvalvontaviranomainen voi rakennusluvassa, aloituskokouksessa tai erityi- sestä syystä rakennustyön aikana määrätä, että rakennustyössä on oltava myös muiden erityisalojen työnjohtajia. Erityisalan työnjohtajan on huolehdittava, että kyseisen eri- tyisalan rakennustyö tehdään myönnetyn luvan, rakentamista koskevien säännösten ja määräysten sekä hyvän rakennustavan mukaisesti. Valtioneuvoston asetuksella voi- daan antaa tarkempia säännöksiä erityisalojen työnjohtajien työnjohtotehtävistä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 41/2014, 122§)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoi- suusvaatimukset ovat: Vastaavan työnjohtajan ja erityisalan työnjohtajan kelpoisuus- vaatimuksena on: 1) vaativassa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, ra- kentamisen tai tekniikan alalla suoritettu korkeakoulututkinto, aiempi ammatillisen korkea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi tekniikan tai sitä vastaava tutkinto; lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus ja perehtyneisyys kyseisen alan työnjohtotehtävissä; 2) tavanomaisessa työnjohtotehtävässä kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu ammattikorkeakoulututkinto tai aiempi ammatillisen kor- kea-asteen tutkinto tai sitä vastaava tutkinto taikka aiempi tekniikan tai sitä vastaava tutkinto taikka muuten osoitetut vastaavat tiedot; lisäksi hänellä tulee rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen olla riittävä kokemus rakennusalalla; 3) vähäisessä työnjohtotehtävässä voi toimia henkilö, jolla ei ole edellä tarkoitettua tut- kintoa, mutta jolla muutoin voidaan katsoa olevan tehtävään tarvittavat edellytykset. Poikkeuksellisen vaativassa työnjohtotehtävässä työnjohtajan kelpoisuusvaatimuk- sena on kyseiseen tehtävään soveltuva, rakentamisen tai tekniikan alalla suoritettu kor- keakoulututkinto tai aiempi sitä vastaava tutkinto sekä lisäksi riittävä kokemus ja hyvä

perehtyneisyys kyseisen alan vaativista työnjohtotehtävistä. (Maankäyttö- ja rakennuslaki 41/2014, 122§)

Kuvassa 3 on esitetty kelpoisuusvaatimukset vastaavalle työnjohtajalle.

Vastaavan työnjohtajan kelpoisuus			
<i>Vähäinen työnjohtotehtävä</i>	<i>Tavanomainen työnjohtotehtävä</i>	<i>Vaativa työnjohtotehtävä</i>	<i>Poikkeuksellisen vaativa työnjohtotehtävä</i>
<p>Riittävä osaaminen asianomaiseen työnjohtotehtävään.</p>	<p>Suorittanut tehtävään soveltuvan rakentamisen tai tekniikan alan tutkinnon: rakennusmestari (AMK) -tutkinto, insinööri (AMK) -tutkinto taikka kyseiseen työnjohtotehtävään soveltuva aiempi rakennusinsinöörin tutkinto, tai teknikon (rakennusmestarin) tutkinto, taikka muu korkeampi rakentamisen tai tekniikan alan tutkinto ja tutkintoon tai sitä täydentäviin opintoihin on sisällytynyt riittävät kyseistä työnjohtotehtävää käsittelevät opintosuoritukset, joiden yhteismäärä yleensä vähintään 50 op 1), taikka on hankkinut muuten osoitetut vastaavat tiedot sekä on hankkinut riittävän kokemuksen rakennusalalla rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen. Korjaus- ja muutostyön tavanomaisessa työnjohtotehtävässä edellytyksenä on, että kokemus rakennusalalla sisältää myös korjaus- ja muutostöitä.</p>	<p>Suorittanut tehtävään soveltuvan rakentamisen tai tekniikan alan tutkinnon: rakennusmestari (AMK) -tutkinto, insinööri (AMK) -tutkinto taikka kyseiseen työnjohtotehtävään soveltuva aiempi rakennusinsinöörin tutkinto, tai teknikon (rakennusmestarin) tutkinto, taikka muu korkeampi rakentamisen tai tekniikan alan tutkinto ja tutkintoon tai sitä täydentäviin opintoihin on sisällytynyt riittävät kyseistä työnjohtotehtävää käsittelevät opintosuoritukset, joiden yhteismäärä yleensä vähintään 60 op 1), sekä on hankkinut riittävän kokemuksen ja perehtyneisyyden kyseisen alan työnjohtotehtävissä rakennuskohteen laatu ja tehtävän vaativuus huomioon ottaen. Korjaus- ja muutostyön vaativassa työnjohtotehtävässä edellytyksenä on, että on suorittanut opintoja myös korjausrakentamisesta ja että kokemus sisältää toimimista myös korjaus- ja muutostöiden työnjohtajana.</p>	<p>Suorittanut tehtävään soveltuvan rakentamisen tai tekniikan alan tutkinnon: rakennusmestari (AMK) -tutkinto, insinööri (AMK) -tutkinto taikka kyseiseen työnjohtotehtävään soveltuva aiempi rakennusinsinöörin tutkinto, taikka muu korkeampi rakentamisen tai tekniikan alan tutkinto ja tutkintoon tai sitä täydentäviin opintoihin on sisällytynyt riittävät kyseistä työnjohtotehtävää käsittelevät opintosuoritukset, joiden yhteismäärä yleensä vähintään 70 op 1), sekä on hankkinut riittävän kokemuksen ja hyvän perehtyneisyyden kyseisen alan vaativista työnjohtotehtävistä. Korjaus- ja muutostyön poikkeuksellisen vaativassa työnjohtotehtävässä edellytyksenä on, että on suorittanut opintoja myös korjausrakentamisesta ja että kokemus sisältää toimimista myös vaativien korjaus- ja muutostöiden työnjohtajana.</p>

Kuva 3. Vastaavan työnjohtajan kelpoisuus. (Saarela & Saarinen 2015)

3.4 Harmaan talouden torjunta

Rakennushankkeiden osapuolten avoin ja läpinäkyvä toiminta turvaavat Suomalaisen yhteiskunnan toimintaa. Rakennusalalla toimivat urakoitsijat ovat tärkeässä asemassa harmaan talouden ehkäisyssä. Tuttavallisemmin harmaa talous tarkoittaa verojen kier-

tämistä ja verojen maksamatta jättämistä. Harmaa talous tarkoittaa myös työehtosopimusten noudattamatta jättämistä ja eläkemaksujen ja sosiaaliturvamaksujen maksamatta jättämistä. (Oksanen ym. 2019, 64)

Harmaan talouden torjunta liittyy hankintalakiin ja tilaajavastuulakiin. Ilmoitusvelvollisuuden ja velvollisuus työntekijöiden kirjaamisesta astui voimaan 1.7.2014. On vähentänyt harmaata taloutta. (Rakennusteollisuus n.d.) Kuvassa 4. on esitetty rakennusalan harmaan talouden ehkäisyyn kehitettyjä lainsäädännön konkreettisia toimenpiteitä.

Rakennusala on ollut aktiivisesti kehittämässä talousrikollisuuden torjuntaa koskevaa lainsäädäntöä

2006 Henkilötunniste	<ul style="list-style-type: none"> Rakennusallalle velvollisuus käyttää henkilötunnistetta
2007 Tilaajavastuulaki	<ul style="list-style-type: none"> Rakennusallalla laajempi soveltamisala
2011 Käännetty arvonlisävero	<ul style="list-style-type: none"> Koskee rakentamispalvelujen myyntiä
2012 Veronumero ja veronumerorekisteri	<ul style="list-style-type: none"> Rakennusallalla työskentelevien rekisteröidyttävä Rekisteröity veronumero merkittävä henkilötunnisteeseen
2012 Tilaajavastuulain kiristys	<ul style="list-style-type: none"> Vakiintuneisuuteen perustuvat lievennykset poistetaan rakennusallalla Rakennusallalla vaaditaan myös todistus tapaturmavakuutuksen ottamisesta Rakennusallalla myös korotettu laiminlyöntimaksu
2014 Ilmoitusvelvollisuus ja velvollisuus pitää luetteloa työntekijöistä (voimaan 1.7.2014)	<ul style="list-style-type: none"> Jokainen rakentamispalvelujen tilaaja velvollinen ilmoittamaan työmaittain tiedot alihankkijoista ja maksamansa maksut kuukausittain verottajalle Yhteisen rakennustyömaan päätoteuttaja velvollinen pitämään luetteloa työmaalla työskentelevistä työntekijöistä Työmaan pääurakoitsija velvollinen ilmoittamaan työmaalla työskentelevät työntekijät kuukausittain verottajalle Jokainen työnantaja on velvollinen ilmoittamaan päätoteuttajalle tiedot omista työntekijöistään
Rakennusteollisuus RT Tapio Kari	8.11.2013

Kuva 4. Rakennusalan toimenpiteet harmaan talouden torjumiseksi. (Tapio Kari 2013)

Harmaalla taloudella tarkoitetaan tavallisesti yritysten tai yritystoimintaan rinnastettaviin toimintojen lakisääteisten velvoitteiden sekä maksujen laiminlyömistä. Viranomaiset pyrkivät ennaltaehkäisemään harmaata taloutta mm. viranomaisten yhteistyön avulla. Viranomaiset pyrkivät lähestymään harmaan talouden torjuntaa kokonaisvaltaisoin menetelmin. Tällä tarkoitetaan talouden eri ilmiöiden tunnistamista torjuntaa ja valvontaa. Viranomaiset ovat tiivistäneet toimintaa kotimaan toimintojen lisäksi kan-

sainvälistä yhteistyötä kehittämällä. Viran omaisten yhteistyömuotoja on muun muassa simultaani- ja läsnäolotarkastukset. Harmaan talouden torjunta on verohallinnon yksi tärkeä painopistealue sekä yksi hallituksen kärkihankkeista. (Verohallinto 2018)

Tilajavastuulain mukaan jokaisen rakennuttajan tai rakennushankkeen toteuttamisesta vastaava tilaajan on varmistettava sopijakumppanin yhteiskunnalliset velvoitteet ennen, kuin sopimukset allekirjoitetaan. Nämä yhteiskunnalliset velvoitteet ovat Tilajavastuulain 5§ mukaiset velvoitteet ja ne on lueteltu alla olevassa luettelossa.

- selvitys ennakkoperintärekisteristä
- selvitys työnantajarekisteristä
- selvitys arvonnäköverorekisteristä
- kaupparekisteriote
- todistus verojen maksamisesta, verovelkatodistus tai selvitys verovelkaa koskevasta maksusuunnitelman olemassaolosta
- eläkevakuutustodistus tai todistus eläkevakuutusten suorittamisesta tai selvitys eläkevakuutusten maksusuunnitelmasta
- selvitys työhön soveltuvasta työehtosopimuksesta
- selvitys työterveyshuollon järjestämisestä
- selvitys tapaturmavakuutuksen ottamisesta
- selvitys työhön osallistuvien työntekijöiden sosiaaliturvan määräytymisestä (Oksanen ym. 2019, 66)

Tilajavastuulain mukaan aluehallintavirasto voi määrätä yhteiskunnallisten velvoitteiden noudattamatta jättämisestä maksun, jotka määräytyvät Tilajavastuulain 9§:n mukaan seuraavasti:

Laiminlyöntimaksun suuruudeksi määrätään vähintään 2 000 euroa ja enintään 20 000 euroa. Jos tilaaja on rikkonut 1 momentin 2 tai 3 kohdassa säädettyä, määrätään laiminlyöntimaksu korotettuna siten, että laiminlyöntimaksun määrä on vähintään 20 000 euroa ja enintään 65 000 euroa. (Tilajavastuulaki 678/2015, 9§)

Laiminlyöntimaksun suuruutta määrättäessä otetaan huomioon selvitysvelvollisuuden rikkomisen aste, laatu ja laajuus sekä tilaajan ja tämän sopimuspuolen välisen sopimuksen arvo. Laiminlyöntimaksua alentavana tekijänä otetaan huomioon tilaajan pyrkimys estää tai poistaa laiminlyönnin vaikutukset ja sitä korottavana tekijänä tilaajan laiminlyönnin toistuvuus, suunnitelmallisuus ja muut olosuhteet. (Tilaajavastuulaki, 9§)

Laiminlyöntimaksu voidaan jättää määräämättä tai määrätä maksettavaksi vähimmäismäärää pienempänä, jos tekoa voidaan pitää vähäisenä ja maksun määräämättä jättäminen tai määrääminen vähimmäismäärää pienempänä on kohtuullista olosuhteet huomioon ottaen. (Tilaajavastuulaki, 9§)

3.5 Reklamaatio

Reklamaatio tarkoittaa vaatimuksia, huomautuksia sekä ilmoituksia, joiden avulla asianomainen haluaa turvata oman oikeutensa ja asemansa. Reklamaatio ei koske pelkkää tilaajaa vaan sen voi tehdä myös urakoitsija. Jos reklamaatiota ei ole tehty silloin toisella osapuolella on oikeus olettaa, että urakka sujui hyvin ja niin, kuin oli suunniteltu. Urakassa ei tällöin ollut poikkeamia tai häiriöitä. Jos reklamaatiota ei tee, vaikka havaitsee virheen, niin vastapuolella ei ole oikeutta enää vedota asiaan myöhemmin, jos asiasta aiheutuu seurauksia. Huomatessa toisen osapuolen toiminnassa, tai menetelmissä häiriöitä on niistä reklamoitava, ettei seuraukset pääse etenemään pidemmällä. Rakennusurakassa reklamaation jälkeen työt voidaan väliaikaisesti keskeyttää tai jopa urakkasopimus voidaan purkaa. (Junnonen. 2009, 97-98)

Jos yhteisesti ei ole sovittu miten reklamaatiot tehdään, niin ne voi tehdä vapaamuotoisesti. Todistamisen vuoksi, että reklamaatio on tehty, reklamaatio suositellaan tekemään aina kirjallisesti. Jos osapuolet ovat sopineen YSE1998 -ehtojen käyttämisestä sopimuksissaan, niin reklamaatiot tehdään YSE 1998 -ehtojen mukaan. Reklamaatioihin liittyvät säännöt ovat mm. pykälissä 19§, 23§, 33§, 78§, 91§. (Jännäri 2014)

4 KULUTTAJALAIN ALAISET TYÖT

4.1 Käytössä olevat ohjeet

Käytännössä yksityisille kuluttajille tehtävissä töissä noudatetaan Rakennusalan töitä koskevia kuluttajasopimusehtoja RYS-9 1998 ehtoja, jotka ovat saatavissa Ratu T-425 kortista, sekä Rakennusalan erikoistöitä koskevia yleisiä kuluttajasopimusehtoja REYS-8 1995 ehtoja, jotka ovat saatavissa Ratu T-421 kortista. Ratu 421 koskee urakoita, jotka ovat arvonlisäverolliselta hinnaltaan alle 10 000€. Ratu 425 koskee urakoita, jotka ovat arvonlisäverolliselta hinnaltaan noin 10 000€ tai sen ylittäviä urakoita. Ratu 425 on muodoltaan lähempänä YSE 1998-ehtoja.

4.2 Tarjous

Sopimus asiakkaan ja yrittäjän välille syntyy vastaavan menettely kautta, kuin YSE 1998 menettelyssä. Ensin asiakas ottaa yhteyttä yrittäjään suullisesti, puhelimitse, tai tarjouspyynnön välityksellä ja yrittäjä vastaa yhteydenottoon tarjouksella joko suullisesti tai kirjallisella tarjouksella. Suullinen ja kirjallinen tapa ovat molemmat päteviä tapoja ja hyväksytyjä menetelmiä. Tarjouksen antaminen kirjallisena on aina hyvä toimintatapa ja se on suositeltavaa. (Saine, & Maso, 2011, 42)

Tarjousta tehdessä on hyvä muistaa, että tarjous sitoo tarjouksen antajaa ja hintoja ei tarjouksen jättämisen jälkeen voi helposti muuttaa. Jos tarjouksen voimassaoloajan jättää mainitsematta, niin voidaan katsoa, että se on voimassa kohtuullisen ajan. (Saine, & Maso, 2011, 42) (RT 16-10686 1998) RT-kortin mukaan tarjous on voimassa yhden kuukauden, jos siitä ei ole mainintaa. Tarjoukseen kirjataan vähintään seuraavat asiat:

- tarjouksen tekijän nimi
- Yrityksen nimi
- Yrityksen Y-tunnus
- maininta ennakkoperintärekisteriin kuulumisesta
- yhteystiedot
- työn sisältä pääpiirteittäin
- kustannusarvio tai hinta ja selvitys onko kyseessä kiinteähintainen urakka tai jokin muu hinnoitteluperuste
- alustava aikataulu
- aliurakoitsijan tarve
- tarjouksen voimassaoloaika
- aisiakkaan mahdollisuus kotitalousvähennykseen silloin, kun se on mahdollista (Saine, & Maso, 2011, 42)

4.3 Sopimuksen solmiminen

Lainsäädännössä ei ole selkeitä määräyksiä, miten sopimukset tulee tehdä. Tyypillisesti sopimus katsotaan syntyneeksi silloin, kun tarjouksen saaja on hyväksynyt tarjouksen. Sopimus suositellaan tekemän kirjallisesti kuluttajan ja yrittäjän oikeusturvan varmistamiseksi, koska kirjallisen sopimuksen toteen näyttäminen on helpompaa, kuin suullisen tarjouksen. (Saine, & Maso, 2011, 42) Sitova sopimus syntyy (RT 16-10686 1998) mukaan silloin, kun tilaaja ja yrittäjä ovat molemmat allekirjoittaneet sopimuksen tai Yrittäjä on vahvistanut asiakkaalta saadun tilauksen kirjallisesti.

Kirjallinen sopimus on hyvä asiakirja turhien riitojen välttämiseksi. Voi olla mahdollista, että tilaaja tai urakoitsija muistaa hinnan väärin, tai heillä on erimielisyyksiä,

kuuluko jokin asia urakkaa vai ei. Myös asiakkaan toiveesta tai urakkaan kuulumattomista lisätöistä. Tässä tapauksessa kiista on hinnasta. (Saine, & Maso, 2011, 42)

Jos urakkaan tulee muutoksia kesken urakan, niin urakkasopimukseen tarvitsee tehdä muutoksia. Sovituista muutoksista urakkahintaa sovitaan kirjallisesti. On mahdollista, että valtio muuttaa esimerkiksi jonkin asian verotusta, jolloin se muuttaa urakan arvonlisäverollista hintaa. Tällainen muutos voidaan tehdä yksipuolisesti, jos urakoitsija ei ole ollut mahdollisuutta ennakoida asiaa tarjouksen laskentavaiheessa. Myös tilaaja laiminlyönti niiden asioiden tiedottamista, jotka hänen olisi pitänyt saattaa urakoitsijan tietoon, niin urakoitsija voi nostaa hintaa yksipuolisesti. Tämä ei kuitenkaan koske niitä asioita, joita alan ammattilaisen kuuluu tietää. esimerkiksi vedeneristyksen käyttäminen. Urakoitsijan on ilmoitettava asiakkaalle hinnan muutoksista välittömästi. Hinnanmuutokset eivät koske jo valmiina olevia töitä, vaan keskeneräisiä ja tulevia töitä. toimijat ovat velvollisia tiedottamaan ajoissa, jollen vastapuoli ehtii käsittelemään muutosta ja työt voidaan keskeyttää ennen, kuin muutos hyväksytään. Jos arvonlisäverollinen hinta muuttuu verollisesta hinnasta 5% tai enemmän, niin tilaajalla on oikeus purkaa urakkasopimus. Oikeutta sopimuksen purkamiseen ei ole siinä vaiheessa, jos jokin veroton asia muuttuu verolliseksi. Purettaessa urakka asiakas on velvollinen maksamaan työn siihen asti, kun se on tehty. (RT 16-10686 1998)

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Tämä opinnäytetyö käsitteli pienurakoita, joiden hinta määräytyy Yse- ehtoissa alle 10 000€ arvoiseksi sisältäen arvonlisäveron. Opinnäytetyön aiheen valinta oli hyödyllinen ja siitä on hyötyä yritykselle. Työn edetessä opiskelijan oma ymmärrys kehittyi alan vaativia sopimusteknisten asioiden sisäistämässä ja ymmärtämisessä. Opinnäytetyön ohella työstä kertyi lisäarvoa opinnäytetyön tekijän omiin velvollisuuksiin mahdollisiin kuluttajan näkökulmasta rakennusurakoiden osalta.

Yksityisille kuluttajille tehtävissä töissä noudatetaan rakennusalan töitä koskevia kuluttajasopimusehtoja RYS-9 1998 ehtoja sekä rakennusalan erikoistöitä koskevia yleisiä kuluttajasopimusehtoja REYS-8 1995 ehtoja. Voitaneen tulkita, että yksityisille kuluttajille tarkoitettut alle 10 000€ arvoiset Ratu 421 pienurakkasopimukset lähestyvät Ratu 425 urakoita, jotka ovat yli 10 000€ urakoita.

LV- alan rakennusmääräykset ja yleiset käytänteet ovat selviä yrityksille ja yrityksen työntekijöille. Yksityisen asiakkaan ei voida olettaa olevan perillä kaikista määräyksistä ja ehdoista. Tällöin yksityisille asiakkaille tehtävistä töistä on hyvä tehdä selkeät tarjoukset työstä, joilla voidaan välttää ymmärtämättömyydestä johtuvat ristiriitatilanteet.

Tässä opinnäytetyössä tehtiin Geoputki Oy:lle tarjouspohja-asiakirja, urakkasopimus-pohja-asiakirja sekä lisätöistä aiheutuvan laskutuksen hyväksymisasiakirja. Näiden asiakirjojen tekemisessä on hyödynnetty REYS-8 vaatimuksia. Tehdyt asiakirjat ovat pyritty tekemään mahdollisimman helposti ymmärrettäväksi ja selkeäksi. Tällä asiakirjojen selkeydellä mahdollistetaan, että asiakas ymmärtää, mitä työ sisältää ja mitä työ tulee maksamaan. Nämä asiakirjat vahvistavat yrityksen keskeistä arvoa ”*Reilu peli alusta loppuun. Teemme työmme viimeistellysti niin kuin on sovittu.*”

LÄHTEET

Geoputki Oy. 2019. Kotisivu. Viitattu 10.12.2019. <http://www.geoputki.fi/fi/etusivu.html>

Infra ry. 2019. YSE-opas urakoitsijalle. Viitattu 10.12.2019. <http://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/infra/julkaisuja/2019/yse-opas-21-2-2019.pdf>

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

Jännäri, J. 2014. Lakiklinikka: Reklamaation muotomääräyksistä rakennusurakassa. Viitattu 11.12.2019. Kuntalehti <https://kuntalehti.fi/uutiset/laki/lakiklinikka-reklamaation-muotomaarayksista-rakennusurakassa/>

Kari, T. 2013. Harmaa talous lainsäädäntö. Viitattu 11.12.2019 https://www.rakennusteollisuus.fi/globalassets/graafit/harmaa-talous/harmaa_talous_lainsaadanto.jpg

Liuksiala, A. & Stoor, P. 2014. Rakennussopimukset. Viro: Meedia zone

Mäkinen, J-V. 2019. Erikoisasiantuntija LVI-Tekniset Urakoitsija LVI-TU ry. Helsinki. Puhelinhaastattelu 11.12.2019. Haastattelijana Timo Loula. Muistiinpanot haastattelijan hallussa.

Oksanen, A., Lainen, V. & Kaskiaro, K. 2019 Urakkasopimukset. Viro: Meedia zone

Oikeustoimilaki 13.6.1929/228 muutoksineen

Rakennusteollisuus. n.d. Harmaan talouden torjunta. Viitattu 11.12.2019. <https://www.rakennusteollisuus.fi/Tietoa-alasta/Harmaan-talouden-torjunta/>

RT 16-10686. Rakennusala erikoistöitä koskevat yleiset sopimusehdot. 1998. Helsinki: Rakennustieto

(REYS-8, 1995).

Saarela, M. & Saarinen, T. Ympäristöministeriön ohje työnjohtotehtävien vaatimusluokista ja työnjohtajien kelpoisuudesta. Viitattu 11.12.2019. <https://docplayer.fi/4633966-Ymparistoministerion-ohje-rakentamisen-tyonjohtotehtavien-vaativuusluokista-ja-tyonjohtajien-kelpoisuudesta.html>

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

Tilajavastuulaki 22.12.2006/1233 Muutoksineen

Verohallinto. 2018. Verotarkastus ja harmaan talouden torjunta. Viitattu 11.12.2019 https://www.vero.fi/yritykset-ja-yhteisot/tietoa-yritysverotuksesta/verotarkastus/verotarkastukset_harmaan_talouden_torju/

LIITE 1

Liitteet on tehty Geoputki Oy:n käyttöön. Liitteitä ei julkaista.