

Yleisten sopimusehtojen merkitys ja soveltamien Senaatti-kiinteistöjen allianssihankkeissa

Rakennuttajakoulutus RAPS 2016

Projektityön raportti

Janne Johansson

Senaatti-kiinteistöt

Espoossa 9.10.2016

Tiivistelmä

Projektityö toteutettiin osana Aalto PRO:n RAPS-rakennuttajakoulutusohjelmaa, johon työn laatija osallistui vuoden 2016 aikana. Työssä käytiin läpi allianssia hankemuotona yleisesti Suomessa. Erityisesti tarkasteltiin kirjoittajan työntäjän Senaatti-kiinteistöjen käyttämää niin kutsuttua kärkihankeallianssimallia. Painopisteenä oli YSE-ehtojen asema ja merkitys allianssisopimuksissa, mistä ei rakennus- ja kiinteistöalalla vallitse selkeää käsitystä. Projektityön osana laadittiin selostemuotoinen esitys, jossa Senaatin käyttämien rajattujen YSE-ehtojen pykälää avattiin ja perusteltiin siten, että niiden sisältö ja tarkoitus suhteessa allianssimalliin olisi mahdollista ymmärtää paremmin. Rajattujen YSE-ehtojen soveltuvuutta ja merkitystä arvioitiin Senaatin toteuttamien allianssihankeiden kautta. Yleisenä johtopäätöksenä projektityön laatija näkee perusteita laatia riittävän joustavat kansalliset ja yleispätevät sopimusehdot allianssihankeisiin. Toisena vaihtoehtona on Senaatin mallin mukaisesti tukeutua perinteisiin KSE- ja YSE-ehtoin siten, että ehtoja rajataan ja täydennetään paremmin allianssisopimukseen soveltuviksi. Tällaisiin muokattuihin ja karsittuihin ehtoihin olisi hyödyllistä liittää niiden tulkintaa ja ymmärtämistä parantava selostus tai vastaava asiakirja esimerkkinä kirjoittajan laatima YSE-ehtoja käsittelevä esitys.

Sisällys

1	Johdanto	1
2	Allianssi hankemuotona Suomessa	3
2.1	Yleistyminen.....	3
2.2	Määrittely	3
2.3	Itsenäinen hankemuoto.....	4
2.4	Mahdollisuudet ja riskit.....	4
3	Allianssi hankemuotona Senaatti-kiinteistöissä.....	7
3.1	Kärkihankemalli.....	7
3.2	Kärkihankemallin mukainen allianssi (kärkihankeallianssi).....	8
3.3	Yhteistoiminnalliset ominaisuudet.....	9
3.4	Rakenteelliset ominaisuudet	10
3.5	Kärkihankeallianssin kaupallinen malli	11
4	YSE-ehdot allianssihankeissa	12
4.1	Allianssisopimus	12
4.2	YSE:n asema ja merkitys	13
4.3	YSE-ehtojen rajaukset ja täsmennykset Senaatin kärkihankeallianssissa	14
4.3.1	Käsitteistö	14
4.3.2	Suoritusvelvollisuus	15
4.3.3	Työn toteutus ja yhteistoiminta	16
4.3.4	Laadunvarmistus	16
4.3.5	Sopimusasiakirjat	17
4.3.6	Urakka-aika	18
4.3.7	Urakka-ajan pidentämiseen oikeuttavat tekijät.....	18
4.3.8	Sopijapuolten vastuu	19
4.3.9	Urakoitsijan vastuu	20
4.3.10	Tilaaajan vastuu.....	21
4.3.11	Vakuudet	22
4.3.12	Vakuutukset.....	22
4.3.13	Maksuvelvollisuus	23
4.3.14	Suunnitelma- ja hintamuutokset	23
4.3.15	Omistusoikeus ja vahingonvaara	25
4.3.16	Työnjohto	25
4.3.17	Valvonta	26
4.3.18	Kokoukset ja tarkastukset.....	27
4.3.19	Vastaanotto.....	28

4.3.20	Kirjaukset	28
4.3.21	Tilaaajan oikeus purkaa sopimus.....	29
4.3.22	Urakoitsijan oikeus purkaa sopimus	30
4.3.23	Takaajan oikeus	30
4.3.24	Sopimuksen siirtäminen	30
4.3.25	Erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen	30
5	Kokemukset ja johtopäätökset	32
6	Lähdeviitteet ja kirjallisuusluettelo	34

LIITE 1 RT 16-10660 Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998)
Senaatti-kiinteistöjen kärkihankeallianssiin muokattuna

1 Johdanto

Projektityöraportissa käsitellään allianssia rakennushankemuotona yleisesti Suomessa sekä erityisesti Senaatti-kiinteistöjen ns. ”kärkihankkeissa”. Raportissa käydään läpi allianssin keskeiset erityispiirteet, ominaisuudet, riskit ja mahdollisuudet. Varsinaisena painopisteenä on *Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998)* aseman ja merkityksen arviointi allianssisopimuksissa. Rakennus- ja kiinteistöalalle ei ole syntynyt ehtojen roolista yhteisestä näkemystä ja käytännettä, vaikka YSE-ehtojen asema on muuten yleisesti vahva ja laajasti tunnustettu. Sopimuskäytäntöjen kirjavuus johtunee erilaisten allianssimallien ja niihin liittyvien sopimusrakenteiden runsaudesta. YSE-ehtoihin liittyvä leimallinen ominaisuus kahdenvälisen urakkasopimusten normittajana voi tehdä ehtojen käyttämisestä haasteellista, jos allianssisopimus solmitaan useamman kuin kahden osapuolen välille.

Senaatin KH-allianssimalli poikkeaa joiltakin osin mm. muiden julkisten rakennuttajien käyttämistä malleista. Senaatin mallissa tilaajan ja palveluntuottajan väliseen allianssisopimukseen liitetään aina mukaan YSE-ehdot, mutta vain soveltuvin osin. Projektityön tavoitteena on laatia näihin rajattuihin YSE-ehtoihin linkittyvä seloste, jossa avataan ja käydään perusteiden läpi yleisten ehtojen sisältämien käsitteiden ja pykälien voimassaoloa, voimassa olon rajoituksia ja ehtoihin lisättyjä täsmennyksiä Senaatin allianssimallissa. Tällaisen YSE-ehtoja taustoittavan selosteen tarkoituksena on osaltaan vahvistaa ja selkeyttää hankeosapuolien käsitystä siitä, että allianssimallin keskeiset ominaisuudet, kuten luottamus, sitoutuminen ja yhteistyö, eivät kärsi, ja hankkeen osapuolet voivat YSE-ehtoihin sitoutua, vaikka näiden ehtojen perimmäinen tarkoitus hallita sopimusriskejä, sopijapuolten vastuita ja velvollisuuksia rajaamalla, edelleen tiedostetaankin

Rajattujen YSE-ehtojen soveltuvuutta allianssimalliin arvioidaan Senaatin toteuttamissa allianssihankeissa syntyneiden kokemusten kautta mm. haastat-

telemalla näiden hankkeiden vastuuhenkilöitä. Arvioinnin perusteella pyritään antamaan ehdotuksia tai suosituksia siitä, tulisiko YSE-ehdot liittää edelleen jatkossakin jossain laajuudessa mukaan allianssisopimukseen, vai pitäisikö ne jättää kokonaan pois tai vaihtoehtoisesti korvata kokonaan uusilla ehdoilla. Lisäksi arvioidaan tarvetta liittää projektityössä laadittu seloste jossakin muodossa tai joiltakin osin mukaan allianssihankeiden tarjouspyyntö- ja sopimusasiakirjoihin avaamaan paremmin rajattujen YSE-ehtojen sisältöä ja tarkoitusta Senaatin sopimuskumppaneille.

2 Allianssi hankemuotona Suomessa¹

2.1 Yleistyminen

Allianssi on Suomessa hankemuotona varsin uusi. Se hakee vielä osittain muotoaan rakennushankekentässä. Kokemusta toteutetuista allianssihankeista on vielä varsin vähän. Ensimmäiset hankkeet ovat valmistuneet vasta kuluvan vuosikymmen alkupuoliskolla. Oppia ja käytänteitä tästä hankemuodosta on jouduttu hakemaan pitkälti rajojemme ulkopuolelta, etupäässä anglosaksisista maista. Tilanne Suomessa on kuitenkin muuttumassa nopeasti. Lähinnä julkisoikeudelliset hankintayksiköt (esim. Liikennevirasto, Helsingin yliopisto, Finavia, Senaatti-kiinteistöt ja suuremmat kaupunkikunnat) ovat käyttäneet allianssimallia rakennushankkeissaan. Ne ovat olleet aluksi tyypillisesti infrapuolen väylähankkeita, mutta yhä enenevässä määrin myös julkisyhteisöjen talonrakennushankkeita, yhdistävänä tekijänä hankkeiden reilusti keskimääräistä verrokkia suurempi koko sekä tekninen haastavuus.

2.2 Määrittely

Käsite allianssi viittaa yleisesti toimijoiden väliseen liittoon ja sopimukseen, jonka kohteena on tavoitteiden ja/tai toimintojen yhdistäminen. Tiettyä projektia varten sovitusta vastaavasta järjestelystä käytetään nimitystä projekti-allianssi tai allianssiurakka, jonka täsmällinen määritelmä on Lahdenperän tulkinnan mukaan seuraava:

- **Allianssiurakka** on hankkeen keskeisten toimijoiden väliseen, kaikille yhteiseen sopimukseen perustuva hankkeen toteutusmuoto, jossa osapuolet vastaavat toteutettavan projektin suunnittelusta ja rakentamisesta yhdessä yhteisellä organisaatiolla, ja jossa toimijat jakavat projektiin liittyviä sekä positiivisia että negatiivisia riskejä

¹ Lahdenperä Pertti (2009); Allianssiurakka – Kilpailullinen yhden tavoitekustannuksen menettely

sekä noudattavat tiedon avoimuuden periaatteita kiinteää yhteistyötä tavoitellen.

Allianssiurakka on luonteeltaan yhteistoiminnallinen projektin toteutustapa, jossa yhteistoiminnallisuuden toteutuminen on pyritty varmistamaan käytävillä sopimusrakenteilla.

2.3 Itsenäinen hankemuoto

Allianssia voidaan pitää rakenteeltaan itsenäisenä rakennushankkeiden toteutusmuotona (vrt. taulukko kuvassa 1).

Allianssiurakkaan liittyviä tyypillisiä piirteitä ovat mm. palveluntuottajien aikainen valinta (suunnitteluprosessiin nähden) ja valintavaiheen suunnittelu-työpajat. Ilman näitä on vaikea luoda luottamukseen perustuvaa yhteistoimintamallia, jossa tavoitekustannustaso kiinnitetään vasta osapuolten tultua valituksi. Muita esimerkkejä ovatkin yhteinen tavoitteiden määrittely ja pyrkimys jatkuvaan parantamiseen. Nämä edellä mainitut piirteet esiintyvät allianssissa hyvin yleisesti, mutta allianssiurakkaa saatetaan toteuttaa myös ilman näitä elementtejä eikä niiden käyttö toteutusmuodon määrittelemisessä siksi ole perusteltua.

2.4 Mahdollisuudet ja riskit

Allianssiurakasta viestityt kokemukset ovat toistaiseksi olleet lähes yksinomaan positiivisia. Toteutusmuodolla on raportoitu saavutetun säästöjä projektin kustannuksissa, nopeutetun hankkeen toteutusta sekä parannetun useiden muiden projektin laadullisten tavoitteiden toteutumaa. Harkittaessa toteutusmuodon käyttöä uusissa kohteissa ja olosuhteissa on aiemmat kokemukset silti nähtävä ainoastaan mahdollisuuksina eikä varmuutta onnistumisesta ole. Tilaajan ja osallistujien on siksi pohdittava hyötypotentiaalia rinnan epäonnistumismahdollisuuksien kanssa aina tapauskohtaisesti uusiin hankkeisiin lähdettäessä. Kuvan 2 taulukossa on esitetty kooste allianssin potentiaalisista hyödyistä ja heikkouksista yleisellä tasolla.

Hyötyjä ja mahdollisuuksia	Heikkouksia ja uhkia
<ul style="list-style-type: none"> • Palveluntuottajien aikainen valinta ja yhteistyö mahdollistavat hankkeen suhteellisen nopean läpiviennin • Kannustimet edistävät sidosryhmä-, ympäristö-, yhteiskunta- yms. laadullisten tavoitteiden toteutumista • Yhteistyöjärjestely tukee osaamisen siirtymistä ja oppimista sekä osallistuvan henkilöstön ammatillista kehittymistä • Menettely minimoi työnaikaisista muutoksista ja erilaisista tulkinnoista syntyvän tarpeen sopimushallinnolle • Onnistunut toteutus parantaa hankeosapuolten mainetta ja kilpailuasemaa tulevaisuuden laatu- ja kilpailuolosuhteissa • Päätöksenteko perustuu kattavaan osamiseen ja hankeriskit ymmärretään totuttua kokonaisvaltaisemmin • Elinkaaritaloudellisuus paranee vastuullisuuden myötä myös investointihankkeiden toteutusratkaisussa • Yhteistoiminnallinen menettely parantaa innovaatiomahdollisuuksia ja edistää mahdollisesti myös alan kehittymistä • Toimiva toteutustapa tuo vertailumahdollisuuden ja kehityshyötyä välillisesti myös muille hankkeille ja niiden kehittämiselle • Toimintamalli mahdollistaa yhteistoiminnan harjoittelun mahdollista myöhempää strategista allianssia varten • Henkilöstön parempi työtyytyväisyys ja sitoutuneisuus heijastuvat positiivisesti osallistujien organisaatiokulttuureihin • Allianssin menestystä ja oppeja on mahdollista käyttää katalyyttinä myös muun organisaation kehittämiseksi 	<ul style="list-style-type: none"> • Yhteistyömallin ja yhteisen riskin jaon myötä mahdollisuudet hakea korvausta toisen osapuolen virheistä heikkenevät • Vastuuvakuutukset eivät ehkä korvaa allianssin sopimusosapuolten keskinäisiä allianssin sisäisiä vahinkoja • Takuuvelvoitteiden yhteinen kantaminen toteutusvaiheen jälkeen on haaste organisaation jo käytännössä purkaututtua • Roolien muuttuminen ja läheinen yhteistyö luo mahdollisuuden toisten yritysten henkilöstön arviointiin ja rekrytointiin • Toimintamalli vaatii kumppanuusosapuolten ylemmän johdon sitoutumista, mikä voi olla haaste arkikiireen keskellä • Yhteistoimintakulttuuriin siirtyminen vanhoista opituista asetelmista on vaativaa ja siinä on mahdollisuus epäonnistua • Kyseessä on uusi toimintatapa ja epäonnistumisen siinä on mahdollista ollen toteutuessaan kolaus osallisten maineelle • Yhteistoimintakulttuurin luominen ja allianssin perustaminen ja ylläpitäminen vaativat paljon energiaa ja resursseja • Kannustimia ei onnistuta suuntaamaan hankkeen tavoitteiden mukaan mitattavien tavoitteiden poiketessa alkuperäisistä • Malli nojaa vahvasti henkilötason suhteisiin ja luottamukseen ja näiden rakentamisessa on mahdollista epäonnistua
Tilaja- ja toteutajien erityisesti	Tilaja- ja toteutajien erityisesti
<ul style="list-style-type: none"> • Läpinäkyvä hinnoittelu ja kustannuseräantavat paremman tulosvaikutuksen hankkeen tilanteesta • Kannustimet ja kustannuseräantavat maksatus (ilman riskivaroja) tuottavat hankkeen kilpailukykyiseen hintaan 	<ul style="list-style-type: none"> • Yhteisorganisaation ja yhteisen päätöksenteon myötä tilaaja luopuu osasta määräysvallastaan projektissa • Hankkeen toteutuvasta hintatasosta ei saada varmuutta ennen valmistumista mahdollista kattohintaa lukuun ottamatta • Hintakilpailun korostumattomuus vaikeuttaa taloudellisen nuhteettomuuden osoittamista julkista tilaajaa valvovalle taholle • Toteutuneisiin kustannuksiin perustuva maksatus lisää riskiä tarkoitushakuisen ja vinoutuneeseen kustannusallokointiin
Palveluntuottajat erityisesti	Palveluntuottajat erityisesti
<ul style="list-style-type: none"> • Palveluntuottajilla on mahdollisuus päästä erinomaisella suorituksella hyviin palkkioihin (suhteessa kannettuun riskiin) • Mallissa on mahdollista menestyä osamisella ja kehittämisellä ilman, että ollaan mukana epäterveessä hintakilpailussa • Asiakastarpeen ja -toiminnan parempi ymmärtäminen mahdollistaa oman palvelu- ja kilpailukykyyn nostamisen 	<ul style="list-style-type: none"> • Malli edellyttää tilaajaorganisaation aktiivista osallistumista ja keskeisten resurssien osoittamista hankkeen käyttöön • Laatu- ja hintaperusteisessa valinnassa voittaneen yrityksen henkilöt voivat vaihtua prosessin edetessä muihin henkilöihin • Osapuolet kantavat riskiä koko hankkeesta ja sellaisesta muiden toiminnasta, joihin he voivat vaikuttaa vain rajallisesti

Kuva 2 Allianssin arviointia

3 Allianssi hankemuotona Senaatti-kiinteistöissä²

3.1 Kärkihankemalli

Valtion toimitilahankkeista vastaa Suomessa Senaatti-kiinteistöt. Senaatti-kiinteistöjen hallitus päätti perustaa kärkihankeryhmän Senaattiin keväällä 2012. Ryhmä muodostettiin syksyllä 2012 ja toiminta käynnistyi 1.1.2013.

Kärkihankeryhmän tehtävänä on kokonaisvaltaisesti uudistaa ja kehittää Senaatti-kiinteistöjen hankkeissa johtamis-, rakennuttamis- ja suunnittelutapaa sekä kehittää suurille ja vaativille hankkeille rakentamisen toteutusmuoto, jossa koko hankeorganisaatio sitoutuu yhteistyöhön ja auttamaan tilaajaa saavuttamaan hankkeelle parhaan lopputuloksen.

Senaatin kärkihankemallin mukaisen toimintatavan merkittävin ominaispiirre on Senaatti-kiinteistöjen ja muun hankeorganisaation yhteistyön laajentamisessa sekä syventämisessä kaikissa hankkeen vaiheissa.

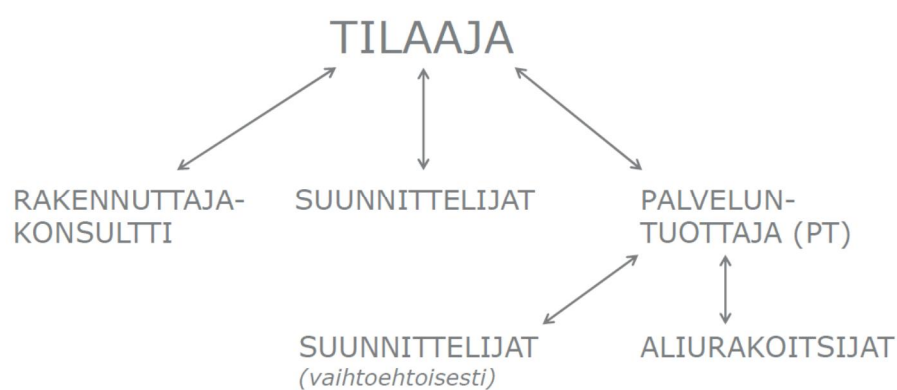
Senaatin kärkihankemallin mukainen toiminta määritellään seuraavissa sopimusasiakirjoissa:

- **Rakennuttamisohjelma** (tehtävänjakokuvaus Senaatti-kiinteistöjen ja rakennuttajakonsultin kesken)
- **Suunnitteluohjelma** (tehtävänjakokuvaus Senaatti-kiinteistöjen, rakennuttajakonsultin sekä suunnittelijoiden kesken)
- **Rakentamisohjelma** (tehtävänjakokuvaus Senaatti-kiinteistöjen, rakennuttajakonsultin, suunnittelijoiden sekä hankkeen päätoteuttajan kesken)

² Senaatti-kiinteistöt (2014); Luonnos kärkihankeallianssin rakentamisohjelmaksi

3.2 Kärkihankemallin mukainen allianssi (kärkihankeallianssi)³

Senaatti-kiinteistöjen kärkihankeallianssissa rakennuttajakonsultti, suunnittelijat (tai pääsuunnittelijavetoinen suunnittelijaryhmä) sekä palveluntuottaja muodostavat kukin tilaajan kanssa itsenäisen sopimussuhteen. Myös sellainen sopimusrakenne, jossa suunnittelijat ovat sopimussuhteessa palveluntuottajaan, on mahdollinen. Tällaisessa mallissa palveluntuottaja on voinut joko koota suunnittelijaryhmän taakseen jo tarjousvaiheessa, tai vaihtoehtoisesti suunnittelijat on valittu yhdessä tilaajan kanssa, mutta suunnittelu-toimistot ovat tehneet konsulttisopimukset ainoastaan palveluntuottajan kanssa (kts kuva 3).



Kuva 3 Sopimussuhteet kärkihankeallianssissa

KH-allianssimalli poikkeaa sopimussuhteiltaan aiemmin esitetystä (kohta 2.2) Lahdenperän tulkitsemasta yleisestä määritelmästä, jossa yksi yhteinen sopimus osapuolten välillä on keskeinen allianssin rakenne-elementti. Lahdenperä kuitenkin toteaa, että kysymys on ensisijaisesti sopimussisällöstä. Sopimuskokonaisuus voi tukeutua toisiinsa sisällöllisesti kytkettyihin kahdenvälisiin sopimuksiinkin. Vastaavasti Lahdenperän korostama yhteinen organisaatio ja riskien sekä menestyksen jakaminen on rakennettu myös Senaatin allianssimalliin voimakkaina ominaisuuksina.

Senaatti asettaa tilaajana allianssihankkeelle yhteiset tavoitteet, joiden saavuttamisesta palkitaan tasapuolisesti kaikkia sopimuskumppaneita lisäpalkkioilla. Näin hankkeen osapuolet sitoutetaan yhteisten tavoitteiden taakse,

³ Karhu Juhani (2014), Kiinon rakennuttajapäivät, Esitysaineisto S-k:n kärkihankeallianssista

vaikka sopimussuhteet tilaajaan ovat erilliset ja itsenäiset. Senaatin sopimus-kumppanit ovat oikeutettuja lisäpalkkioeriin, kun hanke saavuttaa taloudelliset, ajalliset ja laadulliset tavoitteensa, jotka ovat voimassa identtisinä kaikille sopijapuolille tasa-arvoisesti.

Konsulttiosapuolien sopimussuhteita tilaajaan normittavat KSE-ehdot (*Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot*) lähes vakiomuotoisina. Palveluntuottajan ja tilaajan väliseen allianssisopimukseen on liitetty mukaan YSE-ehdot (*Rakennusurakan yleiset sopimusehdot*) joskin voimakkaasti rajattuna ja täsmennettynä tavoitteena jakaa hankkeen vastuuta ja riskejä ”allianssihengessä” osapuolten kesken vakioehtoja paremmin.

Kärkihankeallianssi on hanketoteutusmuoto, jossa sekä tilaaja että palveluntuottaja asettavat hankkeen käyttöön organisaation ”hankkeen parhaaksi” –periaatteella. Hankkeen käyttöön sovittu organisaatio nimetään avainhenkilöiden osalta erilliseen allianssisopimukseen.

Kärkihankeallianssissa sekä tilaaja että palveluntuottaja sitoutuvat allianssisopimuksessa määrättyyn yhteistyöhön osapuolille sovituin tehtävin ja velvoittein.

Allianssi korostaa osapuolten välistä luottamusta, yhteisesti asetettuihin tavoitteisiin sitoutumista ja niiden saavuttamisen edellyttämää yhteistyötä.

Allianssin yhteistoiminnallisuus varmistetaan käytettävällä sopimusrakenteella, jossa sopimusosapuolet yhteisellä sopimuksella jakavat positiiviset ja negatiiviset riskit. Allianssin toiminta kuvataan yhteistoiminnallisten ja rakenteellisten ominaisuuksien kautta. Tärkeintä on ymmärtää, että riskien toteutuminen perustuu molempien sopimusosapuolten suoritukseen ja siten allianssin sopimusosapuolet joko voittavat yhdessä tai häviävät yhdessä. Yhteistoiminnan etua palveluntuottajan näkökulmasta kuvaa hyvin lause: *”Mitä paremmin palveluntuottaja ja tilaaja onnistuvat saavuttamaan yhteisesti sovitut tavoitteet, sitä suuremman palkkion palveluntuottaja saa.”*

3.3 Yhteistoiminnalliset ominaisuudet

Luottamus allianssin sopimusosapuolten välillä on keskeinen allianssin peruseriaate. Ilman luottamusta kanssatoimijaan on vaikeaa kantaa yhteistä

riskiä ja toteuttaa avoimuuden periaatteita. Luottamusta tilaajan ja palveluntuottajan välillä synnytetään tarjousvaiheen aikana käytävissä neuvotteluissa ja työpajoissa.

Sitoutuminen allianssiorganisaatiossa työskentelyyn ja yhteisesti asetettuihin tavoitteisiin on niin ikään allianssin peruseriaate. Vain sitoutumalla allianssiorganisaatiossa työskentelyyn ja yhteisiin tavoitteisiin pyrkimiseen, sopimusosapuolet ratkaisevat eteen tulevat ongelmat, synnyttävät innovaatioita ja tuottavat ”arvoa rahalle”.

Yhteistyö on niin ikään allianssin peruseriaate. Vain sitoutumalla yhteistyöhön parannetaan vuorovaikutusta sopimusosapuolien ja muun hankeorganisaation kesken, joka edesauttaa hankkeen yhteisesti asetettujen tavoitteiden saavuttamisessa.

3.4 Rakenteelliset ominaisuudet

Allianssisopimus on sopimusosapuolille yhteinen ja kattaa hankkeen kehitys-, toteutus- ja takuuvaiheen.

Allianssiorganisaatio sisältää henkilöitä molemmista sopimusosapuolten organisaatioista. Organisaatioon nimettävät henkilöt nimetään ”hankkeen parhaaksi”-periaatteen mukaisesti. Yhteinen organisaatio tekee hanketta koskevat päätökset ”hankkeen parhaaksi”-periaatteen mukaisesti.

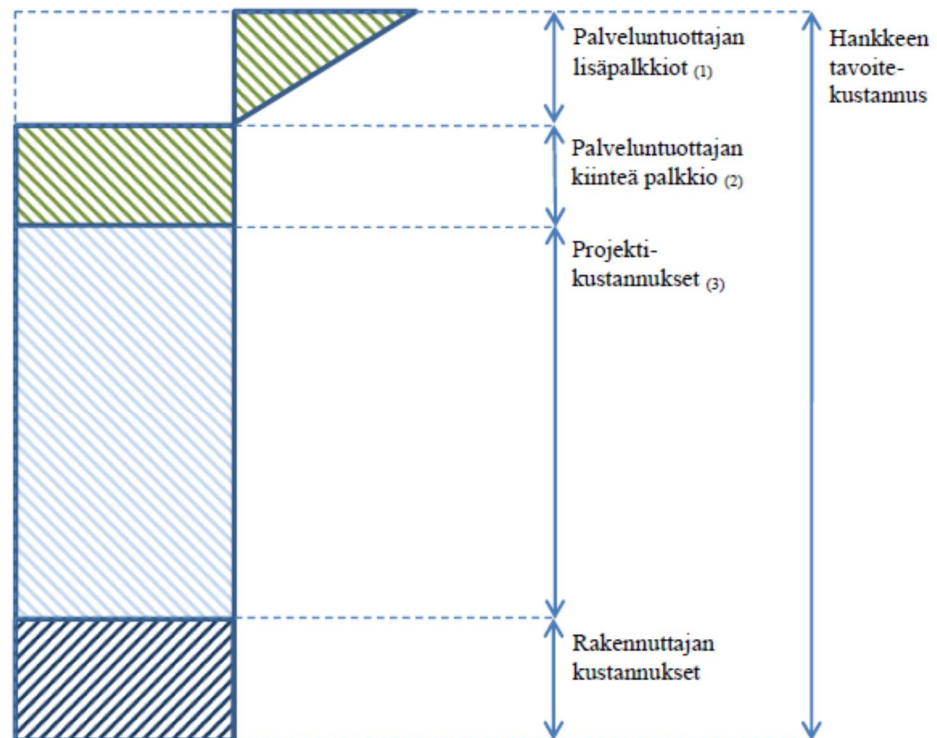
Riskien jakaminen ja kantaminen allianssiosapuolten välillä tapahtuu yhteisesti sovitun mukaisesti ja tämä menettely koskee sekä positiivisia että negatiivisia riskejä. Hankkeen yhteisesti sovittujen tavoitteiden saavuttamisessa onnistuminen määrittää Palveluntuottajan saaman palkkion. Käytäntö edellyttää sopimusosapuolille avointa kustannusseurantaa ”open books”-periaatteella.

Edellä kuvatut rakenteelliset ominaisuudet ja yhteistoiminnalliset ominaisuudet ovat yksikäsitteisiä ja ehdottomia, eli ilman näitä toteutus ei ole kärkihankemallin mukainen allianssi.

3.5 Kärkihankeallianssin kaupallinen malli

Kaupallisen mallin pääperiaatteet:

- Tilaaaja maksaa palveluntuottajalle vastineeksi allianssisopimuksen mukaisesti tehtävien suorittamisesta kiinteän palkkion (2). Kiinteän palkkion määrä sovitaan allianssisopimuksessa.
- Mikäli tilaaaja onnistuu saavuttamaan hankkeelle asettamia tavoitteita ja edelleen allianssisopimuksessa yhteiseksi sovittuja tavoitteita, maksaa tilaaaja saavutetun tavoitteen osalta palveluntuottajalle em. kiinteän palkkion lisäksi erillisen lisäpalkkion (1) allianssisopimuksessa sovituin ehdoin.
- Tilaaaja maksaa palveluntuottajalle rakentamisesta aiheutuvat projekti-kustannukset (3).



Kuva 4 Kaupallinen malli

4 YSE-ehdot allianssihankkeissa

4.1 Allianssisopimus⁴

Allianssiurakasta tulee laatia juridisesti sitovaa sopimus, joka listaa mm. sopimusosapuolten odotukset, oikeudet ja velvoitteet. Allianssiurakkasopimus eroaa merkittävästi toistaiseksi käytössä olevista sopimusratkaisuista siinä, että tilaaja ja tärkeimmät palveluntoimittajat ovat nyt rakenteen yhteistuottajia ja kantavat suuren osan hankkeen riskeistä yhteisesti. Siksi allianssisopimuksessa tulee perinteisistä malleista poiketen kuvata mm.

- allianssin johtamistapa ja hallinnointijärjestys, vastaavat järjestelmät ja säännöt sekä tärkeimpien päätösten tekotapa ja dokumentointikäytäntö
- pyrkimys hyvään yhteistyöhön ja ristiriitatilanteiden ratkaisuun allianssijärjestelynsisäisten organisaatioelinten toimesta
- periaatteet, joiden mukaan toimitaan arvioitaessa sellaisia työnaikaisia poikkeamia, joilla on vaikutusta asetettuun tavoitekustannustasoon
- sitoumukset, jotka ovat yhteisiä, ja sitoumukset, joista vastaa vain yksi osapuoli, sekä seuraamukset laiminlyönneistä ja epäonnistumisista
- kaikille osapuolille yhteisen, avoimen projektin kustannuskirjanpidon periaate ja ratkaisut sekä muiden yhteisten tieto- ja toimintajärjestelmien periaatteet sekä
- yksityiskohdat siitä, mikä on tilaajan maksuvelvollisuus eri kustannustasoilla ja erilaisissa laadullisten tulosalueiden toteutumatilanteissa.

Lista ei ole kattava kuvaus allianssiurakan sopimuksen ja perinteisen sopimuskäytännön välisistä eroista. Osapuolten on sopimusta laatiessaan käytävä läpi periaatteessa kaikki sopimuskysymykset uuden tilanteen valossa (mm. vakuudet, vakuutukset, luottamuksellisuus, vastuut laiminlyönneistä, immateriaalioikeudet, vahingot kolmansille osapuolille, työn lakkauttaminen, konkurssikysymykset, maksujärjestelyt jne.).

⁴ Lahdenperä Pertti (2009); Allianssiurakka – Kilpailullinen yhden tavoitekustannuksen menettely

Tavanomaisesta poikkeavaa on myös se, että nyt kyseessä on kahden tai useamman osapuolen välinen yksi yhteinen sopimus. Samalla voi olla mielekästä kysyä, josko sopimus voidaan kirjoittaa monikon ensimmäisessä persoonassa, jotta korostetaan vastuiden olevan pääosin yhteisiä. Luonnollisesti allianssisopimus tulee määrittää siten, ettei pyrkimys päätösten yksimielisyyteen ole ristiriidassa jonkun jäsenen lainsäädännöllisten velvollisuuksien kanssa. Erityisesti julkisen tilaajaosapuolen lakisääteinen toimivalta ja toimintavapaus osana hallinnollista kokonaisuutta ei saa vaarantua allianssisopimuksessa.

4.2 YSE:n asema ja merkitys

Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) asemasta ja merkityksestä allianssihankeiden sopimusasiakirjana vallitsee rakennus- ja kiinteistöalalla toisistaan poikkeavia näkemyksiä. Nykyiset rakentamissopimukset pohjautuvat pitkälti samaan tunnettuun sopimusehtojen perustaan käytettävästä toteutusmuodosta riippumatta. Allianssissa yhteinen riskien kantaminen muuttaa monia perinteisiä ehtoja siten rakennusurakan yleiset sopimusehdot soveltuvat vain rajatuilta osin allianssisopimuksen yhteydessä käytettäväksi.

Senaatti-kiinteistöjen kantana on toistaiseksi ollut pitää YSE-ehdot mukana allianssisopimusten kaupallisena liiteasiakirjana, joskin huomattavin rajoituksin ja rajauksin. Käytännö poikkeaa mm. Helsingin Yliopiston käyttämästä allianssimallista, jossa YSE-ehdot eivät ole voimassa miltei osin.⁵ Senaatissa YSE:n asemaa on perusteltu mm. sillä, että ehdot:⁶

- muodostavat vakiintuneen sopimuskäsitteistön
- ohjaavat osaltaan hyvään rakentamistapaan
- ovat urakoitsijakentässä tuttuja ja synnyttävät luottamusta tilaajaa kohtaan

Lisäksi voidaan ajatella, että liittämällä YSE-ehdot mukaan sopimukseen hallitaan osaltaan paremmin allianssimuotoisissa hankkeissa tunnistettuja heikkouksia ja uhkia (kts kuva 2 sekä kohta 4.1), joita ovat mm. vastuu- ja kohdevakuuttamiseen liittyvät käytännöt, vakuuskysymykset, takuuvastuut, vahingonkorvausvastuu törkeistä ja tuottamuksellisista virheistä jne.

⁵ Ihalainen Jaana (2016); APRO:n RAPS-kurssi, Esitysaineisto HY:n allianssimallista

⁶ Laitto Jonni (2016); Haastattelu

Senaatin allianssisopimusmallissa rajatut YSE-ehdot ovat kaupallisten sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestyksessä sopimusta, mahdollista neuvottelumuistiota ja rakentamishjelmaa alempana:

- 1) Allianssisopimus
- 2) Senaatti-kiinteistöjen sopimusehdot talousrikollisuuden torjuntaan
- 3) Neuvottelumuistio (tarvittaessa)
- 4) Rakentamishjelma
- 5) YSE 1998 -ehdot rajoitetusti soveltuvien osien
- 6) Kiinteän palkkion maksuerätaulukko
- 7) palveluntuottajan tarjouslomake

4.3 YSE-ehtojen rajaukset ja täsmennykset Senaatin kärkihankeallianssissa

Tässä raportin kohdassa käydään selostuksenomaisesti läpi pykälä- ja momenttikohtaisesti, miksi ja miltä osin Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) voimassaoloa on Senaatti-kiinteistöjen allianssisopimusmallissa rajoitettu ja vastaavasti, mitä kohtia on täsmennetty tai täydennetty lisäyksillä. Pykälät ja väliotsakkeet on nimetty selvyden vuoksi täysin identtisesti YSE-ehtojen mukaan, vaikka ne eivät aina käsitteinä allianssimalliin ja – sopimukseen suoraan sellaisenaan soveltuisikaan. Yliviivauksilla ja täydennysmerkinnöillä varustettu RT-ohjekortti (*YSE 1998 RT 16–10660*), johon viitataan ja joka toiminut varsinaisena sopimusasiakirjana allianssihankeissa, on liitteenä (Liite 1) raportin lopussa.

4.3.1 Käsitteistö

Yleisten sopimusehtojen määrittämä käsitteistö voidaan pitää Senaatti-kiinteistöjen allianssisopimuksessa voimassa lähes sellaisenaan. Ainoastaan *lisätyö* ja *muutostyö* -käsitteet tulisi rajata pois, koska sopimusehtojen tarkoittamia lisä- ja muutostöitä, jotka vaikuttaisivat hankkeen tavoitekustannukseen tai palveluntuottajan palkkioon ei allianssihankeissa tunneta.

Lisäksi YSE-ehtojen sisältämää käsitteistöä on tarpeen täsmentää ja täydentää erityisesti allianssihankeisiin liittyvillä käsitteillä ainakin seuraavasti:

- **Rakennushanke** = Hanke = Rakentamisen kohde
- **Tilaaaja** = Rakennuttaja = Rakennushankkeeseen ryhtyvä
- **Palveluntuottaja** = Yritys, jolle kuuluu hankkeen rakentamisen palveluiden tuottaminen sekä hankkeen pääurakoitsijan ja päätoteuttajan vastuut,

velvollisuudet ja tehtävät = Yleisten sopimusehtojen tarkoittama tilaajan sopimuskumppani, ts. Pääurakoitsija tai lyhemmin Urakoitsija

- **Sopimisosapuolet** = Sopijapuolet = Tilaaja ja Palveluntuottaja yhdessä
- **Hankekustannus** = Hankkeesta Tilaajalle muodostuva kokonaiskustannus sisältäen rakennuttajan kustannukset ja kaikki Tilaajan Palveluntuottajalle suorittamat maksut kuten palkkiot ja projektikustannukset
- **Hankkeen tavoitekustannus** = Hankekustannukselle asetettu tavoite, jonka alittamisesta voidaan sopia palveluntuottajalle maksettava lisäpalkkio
- **Hankkeen ajalliset tavoitteet** = Hankeaikataulu = Hankkeelle ja sen osille sopimuksessa määritetyt tavoitteelliset valmistumisajat, joiden saavuttamisesta voidaan sopia palveluntuottajalle maksettava lisäpalkkio / lisäpalkkioita

4.3.2 Suoritusvelvollisuus

1§ Pääsuoritusvelvollisuus

Palveluntuottajalla on yleisten sopimusehtojen mukainen pääsuoritusvelvollisuus. 2. momentista poiketen palveluntuottaja on velvollinen lähtökohtaisesti toteuttamaan kaikki valmiin työtuloksen aikaansaamiseksi edellytettävät tehtävät riippumatta siitä, onko niitä sopimusasiakirjoissa erikseen määritelty tai mahdollista niistä tulkita.

2§ Sivuvellollisuudet

Palveluntuottaja vastaa yleisissä sopimusehdoissa määritellyistä sivuvellollisuuksista.

3§ Työmaapalvelut

Työmaapalveluiden järjestämisvastuu on palveluntuottajalla yleisten sopimusehtojen mukaisesti. 3. momentista poiketen kaikki työmaapalvelut sisältyvät, ilman määrä- tai hintarajauksia, hankkeen projektikustannuksiin, jotka tilaaja korvaa palveluntuottajalle allianssisopimuksen mukaisesti.

4§ Työmaan johtovelvollisuudet

Työmaan johtovelvollisuuksista kaikkien urakoiden ja hankintojen osalta vastaa yksiselitteisesti palveluntuottaja riippumatta siitä, miten nämä on nimetty tai eritelty allianssisopimuksessa taikka muissa hankeasiakirjoissa. Palveluntuottajan johtovelvollisuuksiin kuuluvat kaikki 2. momentissa luetellut velvoitteet.

4.3.3 Työn toteutus ja yhteistoiminta

5§ Työaikataulu

Työaikataulun laatimisesta yhteistoiminnassa tilaajan ja muiden urakoitsijoiden kanssa vastaa palveluntuottaja 1. ja 2. momenttien mukaisesti

6§ Työmaajärjestelyt

Työmaajärjestelyihin liittyvät oikeudet ja velvollisuudet ovat voimassa 1.-5. momenttien mukaisesti. 4. momentista poiketen varauspiirustuksia ei tarvitse allekirjoituksin vahvistaa, ja varaustyökustannukset osoitetaan hankkeelle riippumatta siitä, onko niitä merkitty piirustuksiin.

7§ Yhteistoiminta

Palveluntuottajan on järjestettävä yhteistoiminta työmaalla 1.-5. momenttien mukaisesti. 3. momentista poiketen palveluntuottaja hyväksyttää kaikki työmaan aliurakoitsijat ja -hankkijat tilaajalla. 5. momentista poiketen palveluntuottaja toimittaa tilaajalle aina sovitulle raportointijaksolle päivitettyä työmaan resurssisuunnitelman sekä hankkeen kassavirtaennusteen.

8§ Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus

Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus poikkeaa allianssisopimusmallissa yleisistä sopimusehdoista siinä määrin laajasti, että yleisiä sopimusehtoja ei voida soveltaa, vaan myötävaikutusvelvollisuus tulee määrittää hankekohtaisesti allianssisopimuksessa tai sen kaupallisessa liiteasiakirjassa. Asiakirjoihin voidaan sisällyttää tyypillisesti esim. seuraavan laisia velvollisuuksia:

- yleinen myötävaikuttaminen
- lupien hankkiminen
- rasitesopimusten laatiminen
- suunnitelmien toimittaminen / suunnitelmien hyväksyminen
- erillishankintoja koskeva tiedonantovelvollisuus jne.

4.3.4 Laadunvarmistus

9§ Tilaajan laadunvarmistus

Tilaajan velvollisuutena on varmistaa allianssin sopimusasiakirjoissa määritellyn myötävaikutusvelvollisuutensa laadullinen täyttyminen yleisten sopimusehtojen mukaisesti. 1. momentista poiketen yleisten sopimusehtojen 8 §:ää ei sovelleta.

10§ Urakoitsijan laadunvarmistus

Palveluntuottajan laadunvarmistuksessa noudatetaan yleisiä sopimusehtoja 1.-3. momenttien mukaisesti.

11§ Urakoitsijan laadunvalvonta

Palveluntuottajan laadunvalvonnassa noudatetaan yleisiä sopimusehtoja 1.-6. momenttien mukaisesti. 4. momentista poiketen kaikkien tarpeellisten laatu- kokeiden suoritusvastuu on palveluntuottajalla ilman yksilöintiä tai erittelyä sopimusasiakirjoissa. 6. momentista poiketen testaus- ja koestuskustannukset sisältyvät aina hankkeen kustannuksiin riippumatta näiden toimenpiteiden ti- laajasta.

4.3.5 Sopimusasiakirjat

12§ Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan

Allianssin sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

13§ Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys

Allianssissa ei noudateta suoraan yleisten sopimusehtojen mukaista asiakir- jojen pätevyysjärjestystä. Asiakirjojen pätevyys- ja tulkintajärjestys määritel- lään ja kirjataan hankekohtaisesti allianssisopimukseen. Sopimusehtojen 1.- 7. momenttien mukaisia pätevyysjärjestyksen tulkintaa koskevia täsmennyk- siä ei sovelleta. 8. momentin mukainen velvollisuus ilmoittaa toiselle sopija- puolelle havaitsemastaan ristiriidasta on kuitenkin voimassa.

14§ Vaihtoehtoiset velvollisuudet

Yleisiä sopimusehtoja ei tältä osin sovelleta, koska palveluntuottajan tulee käyttää rakennustyössä aina sellaista vaihtoehtoa, jolla on tilaajan hyväk- syntä.

15§ Hyvän rakentamistavan noudattaminen

Yleisiä sopimusehtoja ei tältä osin sovelleta, koska palveluntuottajan tulee suorittaa rakennustyö aina sellaisella tavalla, jolla on tilaajan hyväksyntä.

16§ Poikkeavat olosuhteet

Yleisiä sopimusehtoja ei tältä osin sovelleta, koska poikkeavilla olosuhteilla ei ole vaikutusta hankkeen tavoiteaikatauluun tai tavoitekustannukseen.

4.3.6 Urakka-aika

17§ Suoritus aika

Palveluntuottajan on noudatettava allianssisopimuksen aikataulutavoitteita 1. momentin ensimmäisen lauseen mukaisesti. 1. momentin jälkimmäinen lause ei ole voimassa, koska hankkeen ajalliset tavoitteet on aina kirjattava sopimukseen. 2. momentin mukaisesti palveluntuottajan on edistettävä työn suorittamista ja saatettava ne loppuun aikataulutavoitteiden mukaisesti mahdollista muistakin työmaan työsuorituksista riippumatta. Palveluntuottaja sovittaa työvaiheet ja vastaanottomenettelyt sopimuksessa määriteltyyn aikataulutavoitteeseen, johon tämä on sitoutunut sekä arvioinut kohtuulliseksi. 3. momentin mukaista erillistä kohtuullisen ajan arviointia ei sovelleta.

18§ Viivästys sakko

Tilaaajalla ei ole oikeutta periä palveluntuottajalta viivästys sakkoa. Yleisiä sopimusehtoja ei tältä osin sovelleta.

4.3.7 Urakka-ajan pidentämiseen oikeuttavat tekijät

19§ Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti

Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti ei ole peruste muuttaa allianssisopimukseen kirjattuja hankkeen ajallisia tavoitteita. Yleisiä sopimusehtoja ei tältä osin sovelleta.

20§ Ylivoimainen este

Hankkeen ajallisia tavoitteita voidaan muuttaa vain 1. momentin kohdassa a) mainittujen poikkeuksellisten olosuhteiden takia, mutta ei kohdissa b), c) tai d) mainittujen syiden nojalla. Koska 1. momentin kohtia b), c) ja d) ei sovelleta, ei palveluntuottajalla katsota olevan mahdollisuuksia tehdä puolustus tai valmiustilan vallitessa korvaavaa rakennustavarahankintaa kohtuullisin panostuksin muualtakaan, eikä näin ollen 2. momenttia sovelleta. Koska 1. momentin kohtaa b) ei sovelleta, ei myöskään sitä koskeva poikkeus 3. momentissa ole voimassa. Vaikka 1. momentin a) kohdan poikkeuksellinen olosuhde olisikin kohdannut suoritusta sen ollessa jo viivästynyt, voidaan silti hankkeen ajallisten tavoitteiden muuttamisesta neuvotella, eikä 4. momenttia näin ollen sovelleta.

21§ Pidennyksen laskeminen

Koska vain ja ainoastaan 20.1§:n a) kohdan poikkeuksellinen olosuhde, eivät useat samanaikaiset syyt, mahdollistaa hankkeen ajallisten tavoitteiden muuttamiseen, ei sopimusehtoja tältä osin sovelleta.

22§ Viivästyksen rajoittaminen

Jos hankkeen ajallisia tavoitteita on 20 §:n tarkoittaman ylivoimaisen esteen johdosta siirretty eteenpäin, on palveluntuottajan intressinä joka tapauksessa ilman erillistä sanktiokirjaustakin edistää töitä ja saattaa rakennuskohde valmiiksi asetettuun tavoitteeseen mennessä sillä uhalla, että tämä muutoin menettää tavoitteeseen sidotun lisäpalkkio-osansa. 2. momentissa esitetyt rynnäys- ja kiirehtimiskustannukset sisältyvät hankkeen projektikustannuksiin, ja ne on huomioitu kustannustavoitteessa, jos tavoitetta em. ylivoimaisen esteen takia on päädytty korottamaan. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

23§ Menettelytapamääräyksiä

Palveluntuottajalla on velvollisuus 1. momentin mukaisesti ilmoittaa tilaajalle viipymättä 20 §:n tarkoittaman ylivoimaisen esteen aiheuttamasta pysähtymisen ja viivästyksen uhasta sekä ehdotettava tilaajalle 2. momentin mukaisia toimenpiteitä, jos este on ilmeisen pitkäaikainen. Tällä ilmoitusvelvollisuudella ei ole kuitenkaan suoraa vaikutusta päätökseen hankkeen aikataulu- tai kustannustavoitteiden muuttamisesta. 3. momentin tarkoittamat useat erilliset pienehköt syyt eivät ole peruste hankkeen aikataulutavoitteiden muuttamiselle, eikä siis em. momenttia sovelleta. Palveluntuottajan näytöllä ja perusteluilla ei ole vaikutusta hankkeen tavoitekustannukseen. 4. momenttia ei sovelleta. Sopimusehtojen 20 ja 23 §:t ovat edellä määritetyin rajoituksin ja täsmennyksin voimassa myös hankkeen ajallisten välitavoitteiden osalta 5. momentin mukaisesti.

4.3.8 Sopijapuolten vastuu

24§ Yleinen vastuu

Sopijapuolten yleinen 1-3. momenteissa määritetty vastuu on voimassa yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

25§ Vastuun sisältö

Vahingonkorvausvastuuta ei sopijapuolten kesken ole, ellei vahingon aiheuttanut osapuoli ole menetellyt tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti. Oikeutta ei ole myöskään periä viivästyssakkoa. Yleisiä sopimusehtoja ei tältä osin sovelleta.

4.3.9 Urakoitsijan vastuu

26§ Vastuun laajuus

Palveluntuottaja vastaa 1. momentin mukaisesti työsuorituksestaan vain 24 §:n mukaisessa laajuudessa. 25 §:n mukaista vahingonkorvausvelvollisuutta ei palveluntuottajalla ole. Koska lisä- ja muutostöitä ei allianssihankeessa tunneta, ei 2. momenttia sovelleta. Palveluntuottajalta edellytetään 3. momentin mukaista asiantuntemusta asiakirjojen tulkinnassa.

27§ Vastuu virheellisestä työntuloksesta

Palveluntuottajan on korjattava virheelliseksi todettu työ 1. momentin mukaisesti. Koska 1. momentissa tarkoitetut korjaus- tai korvaustyökustannukset sisällytetään hankkeen kustannuksiin, ei palveluntuottaja maksa 2. momentin mukaisia arvonalennuksia, eikä siis em. momenttia sovelleta.

28§ Tuotevastuu

Palveluntuottajan ja edelleen tämän alihankkijan 1-3. momenteissa määritetty tuotevastuu on voimassa yleisten sopimusehtojen mukaisena.

29§ Vastuu takuuajana

Palveluntuottaja vastaa suorituksestaan takuuajan 1. momentin mukaisesti. Lisä- ja muutostöitä koskevaa tarkennusta ei sovelleta, koska näitä ei allianssihankeessa tunneta. Palveluntuottaja on velvollinen korjaamaan suorituksessaan takuuajana ilmenneet virheet 2. momentin mukaisesti. Kaikki takuukorjauskustannukset sisällytetään hankkeen kustannuksiin, eikä urakoitsijan näyttö riippumattomuudestaan vaikuta kustannusvastuun jakautumiseen millään tavoin. Vaikutuksiltaan vakavat tai vaaralliset virheet on palveluntuottajan korjattava viipymättä ehdolla, että tilaaja korjauttaa ne kolmannella osapuolella hankkeen kustannuksena. Takuun piiriin kuuluva virhe voidaan erityisistä syistä ja yhteisesti sopien jättää korjaamatta, mutta palveluntuottajalta ei peritä hyvityksenä arvonalennusta. 3. momenttia ei siis sovelleta. Takuu-aika alkaa 4. momentissa määritettynä ajankohtana. Ennen kohteen valmistumista vastaanotetun suorituksen takuu-aika määritellään 5. momentin

mukaisesti. Rakennuskohteen vastaanoton viivästyminen ei vaikuta takuuajan pituuteen. Takuuajan rajausta koskevaa osaa 5. momentista ei sovelleta. Palveluntuottaja ei vapaudu vastuustaan alihankkijansa pidemmän takuuajan osalta, eikä 6. momenttia sovelleta.

30§ Vastuu takuuajan jälkeen

Palveluntuottajan vastuu virheistään takuuajan jälkeen on voimassa yleisten sopimusehtojen mukaisena.

31§ Vastuu kolmannelle henkilölle

Palveluntuottajan vastuu kolmannelle henkilölle on voimassa yleisten sopimusehtojen mukaisena.

32§ Vastuu rakennusalueesta hankituista tiedoista

Palveluntuottajan vastuu hankkia etukäteen tarvittavat tiedot rakennusalueesta on voimassa yleisten sopimusehtojen mukaisena.

33§ Huomautuksentekovelvollisuuden täyttymisen vaikutus vastuuseen

Palveluntuottajalla on velvollisuus ilmoittaa tilaajalle havaitsemastaan virheestä 1. momentin mukaisesti. Mikäli em. ilmoitusvelvollisuuden laiminlyönti katsotaan tahalliseksi tai törkeän tuottamukselliseksi, syntyneen virheen korjaamisesta tai korvaamisesta uudella suorituksella vastaa palveluntuottaja yksin omalla kustannuksellaan 2. momentin mukaisesti.

4.3.10 Tilaajan vastuu

34§ Vastuun laajuus

Tilaaja vastaa 1. momentin mukaisesti myötävaikutusvelvollisuutensa täyttymisestä vain 24 §:n mukaisessa laajuudessa. 25 §:n mukaista vahingonkorvausvelvollisuutta ei tilaajalla ole. Allianssihankeita ei toteuteta yksikköhinnoilla eikä määräluetteloihin pohjautuen. 2. momenttia ei sovelleta.

35§ Vastuu tilaajan aiheuttamasta viivästyksestä

Koska tilaaja maksaa lähtökohtaisesti kaikki allianssihankeissa palveluntuottajalle syntyvät projektikustannukset, ei tilaajalla ole erillistä korvausvelvollisuutta aiheuttamansa viivästyksen, aikataulun laiminlyönnin taikka ylivoimaisen esteen takia. Yleisiä sopimusehtoja ei tältä osin sovelleta.

4.3.11 Vakuudet

36§ Urakoitsijan vakuudet tilaajalle

Palveluntuottaja on velvollinen antamaan tilaajalle vakuuden 1. momentin mukaisesti. Koska allianssihankeessa ei tunneta lisä- ja muutostöitä, ei näitä koskevaa tarkennusta sovelleta. Vakuuksien arvo määritellään allianssin sopimusasiakirjoissa tarkoituksenmukaisuus huomioiden hankekohtaisesti. 2. momenttia ei sovelleta. Palveluntuottajan tulee antaa vakuudet tilaajalle 3. momentin mukaisia aikamääreitä noudattaen. Palveluntuottaja ei voi aloittaa töitään ennen allianssisopimuksen mukaisen vakuuden luovuttamista. 4. momenttia ei sovelleta. Mahdollisen palkkioennakon tai muun palveluntuottajalle etukäteen maksettavan erän suuruus ei vaikuta vakuuksien määrään. 5. momenttia ei sovelleta. Vakuuksien määrää ei tarkistetta riippumatta vakuuksien taikka palveluntuottajan suorituksen arvon muutoksista. 6. momenttia ei sovelleta. Palveluntuottajan antamaa rakennusaikaista vakuutta ei muuteta, vaikka osa tämän suorituksesta olisikin vastaanotettu. 7. momenttia ei sovelleta. Palveluntuottajan vakuuksien on oltava voimassa, kuten 8. momentissa on määrätty.

37§ Tilaajan vakuudenantovelvollisuus

Allianssihankeessa tilaaja ei anna vakuutta. Yleisiä sopimusehtoja ei tältä osin sovelleta.

4.3.12 Vakuutukset

38§ Rakennuskohteen vakuuttaminen

Palveluntuottaja on velvollinen huolehtimaan rakennuskohteen, -tuotteiden ja -tarvikkeiden vakuuttamisesta yleisten sopimusehtojen mukaisesti. Vakuutusmaksut sisällytetään hankkeen kustannuksiin, eivätkä mahdolliset muutokset maksuissa aiheuta osapuolille korvaus- tai hyvitysvelvollisuutta. 2. momenttia ei tältä osin sovelleta. Vakuutusmäärän tulee vastata joka hetki vakuutuskohteen täyttä arvoa. Lisä- ja muutostöiden osuudella tai arvolla ei ole tässä merkitystä, koska allianssihanke ei niitä tunne. 4. momenttia ei lisä- ja muutostöiden osalta sovelleta. Vakuutuksen omavastuu määritellään allianssin sopimusasiakirjoissa tarkoituksenmukaisuus huomioiden hankekohtaisesti. 4. momentissa esitettyä omavastuun määräytymisperiaatetta ei sovelleta.

4.3.13 Maksuvelvollisuus

39§ Urakkahinta

Palveluntuottajalle maksetaan kiinteä palkkio ja mahdollinen lisäpalkkio sekä palveluntuottajalle hankkeessa syntyneet projektikustannukset toteutuman mukaisesti. Urakkahintaa ei allianssisopimuksessa määritetä. Yleisiä sopimusehtoja ei tältä osin sovelleta.

40§ Urakkahinnan maksaminen

Tilaaajan on maksettava palveluntuottajalle allianssisopimukseen perustuvat laskut 1. momentin mukaisesti. Kiinteän ja mahdollisen lisäpalkkion sekä projektikustannusten maksatusjärjestely loppuerineen on sopimuksessa ja sen liiteasiakirjoissa yksityiskohtaisesti kuvattu. 2-7. momenttia ei sovelleta.

41§ Viivästyskorko

Tilaaaja on velvollinen maksamaan palveluntuottajalle maksuvelvollisuuden laiminlyönnistä viivästyskoron yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

42§ Pidätykset

Tilaaaja on oikeutettu pidättämään palveluntuottajan laskuista 1. momentin kohdissa a), c), e), f) ja g) määritetyt erät, ei kuitenkaan kohdan b) tarkoittamia sakkoja, joita allianssissa ei peritä, eikä kohdan d) vakuuden arvon korkotuksia, joita ei allianssissa vaadita. Tilaaajan on annettava palveluntuottajalle mahdollisuus lausuntoon 2. momentin mukaisesti.

4.3.14 Suunnitelma- ja hintamuutokset

43§ Muutostyövelvollisuus

Palveluntuottaja on 1 §:ssä määritetyn pääsuoritusvelvollisuutensa nojalla velvollinen toteuttamaan kaikki valmiin työtuloksen aikaansaamiseksi edellytettävät tehtävät ilman tulkintaa siitä, onko kyseessä muutos tai lisäys verrattuna johonkin aikaisempaan. Kaikki em. palveluntuottajalta edellytettävät työsuoritukset luetaan hankkeen kustannuksiin. Hankkeen tavoitekustannusta voi muuttaa vain allianssisopimuksessa erikseen määritetty tapahtuma, kuten esimerkiksi laajuuden merkittävä muutos, käyttäjän tai vastaavan osapuolen toimesta tapahtuva vuokravaikutteinen muutos, muutos laatutasossa tai laajuudessa, tai kun 20 §:ssä määritetty ylivoimainen este aiheuttaa ajallisen viiveen. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

44§ Rakennussuunnitelman muuttamisen vaikutus urakkahintaan ja urakka-aikaan

Allianssissa suunnitelmamuutokset eivät vaikuta hankkeen kustannus- eivätkä aikataulutavoitteisiin. Hankkeen tavoitekustannus tai aikataulu voi muuttua vain allianssisopimuksessa erikseen määritetyn tapahtuman johdosta (kts. 43 §). Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

45§ Yksikköhintaurakan määrämuutokset

Allianssisopimus ei perustu yksikköhintaisiin suoritteisiin. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

46§ Lisätyöt

Palveluntuottaja on 1 §:ssä määritetyn pääsuoritusvelvollisuutensa nojalla velvollinen toteuttamaan kaikki valmiin työtuloksen aikaansaamiseksi edellytettävät tehtävät ilman tulkintaa siitä, onko kyseessä muutos tai lisäys verrattuna johonkin aikaisempaan (kts. 43 §). Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

47§ Omakustannushinta

Allianssissa ei käytetä palveluntuottajalle suorittavien maksujen määräytymisperusteena omakustannushintaa. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

48§ Indeksien vaikutus urakkahintaan

Allianssihankkeen tavoitekustannusta tai palkkioeria ei sidota indekseihin. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

49§ Hintojen ja palkkojen muuttamisen vaikutus urakkahintaan

Hinta- ja palkkatason muutokset eivät vaikuta allianssihankkeen tavoitekustannuksen eivätkä palkkioerien suuruuteen. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

50§ Ylivoimaisen esteen vaikutus urakkahintaan

Allianssihankkeen tavoitekustannus voi muuttua 20 §:n mukaisen ylivoimaisen esteen aiheuttaman ajallisen viiveen johdosta. Vaikutuksen suuruus päätetään osapuolten kesken käytävien neuvottelujen tuloksena. 50 §:ssä esitetyt kustannuserät ja laskentaperiaatteet eivät ohjaa em. neuvotteluja. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

4.3.15 Omistusoikeus ja vahingonvaara

51§ Maksun vaikutus

Rakennustavaroiden ja – osien omistus siirtyy tilaajalle, kuten yleiset sopimusehdot määrittävät.

52§ Kiinnittämisen vaikutus

Kohteeseen kiinnitetyt rakennustuotteet ovat tilaajan omaisuutta, kuten yleiset sopimusehdot määrittävät.

53§ Irrotettavat ainekset, purku- ja ongelmajäte

Kaikki rakennuskohteesta tai -tontilta irrotettavista aineksista tilaajalle tai palveluntuottajalle syntyvät kuljetus- ja käsittelykustannukset kohdistetaan hankkeelle ja ne ovat siten osa hankekustannusta. Kohteessa tai muualla hyödynnettävissä tai myytävissä olevat aineserät vähentävät kustannuksia vastaavasti joko suoraan tai välillisesti alihankintakustannusten kautta. Edellä tarkoitetut ainekset, kuten erilaiset jätteet, on palveluntuottajan tai tämän alihankkijan käsiteltävä viranomais määräysten mukaisesti. 53 §:ssä määritetyt omistusoikeus- ja kustannusvastuuperiaatteet eivät ole allianssissa voimassa. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

54§ Tekijänoikeus

Allianssihankkeessa laaditut ja tilaajalle toimitetut suunnitelma-asiakirjat omistaa tilaaja. Tilajalla on oikeus käyttää asiakirjoja ja tietoja omassa liiketoiminnassaan kyseessä olevaan kohteeseen rajoituksetta, sekä siinä tarkoituksessa luovuttaa niitä kolmannelle osapuolelle. Palveluntuottajalla ei ole oikeutta käyttää hankkeessa laadittuja tai tilaajalta saamia suunnitelmia muutoin kuin tilaajan sallimalla tavalla hankkeen toteuttamiseksi. Tekijänoikeus ei ole 54 §:n mukaisena voimassa. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

55§ Vahingonvaara

Vahingonvaara ja siitä seuraava korvausvastuu on allianssissa voimassa yleisten sopimusehtojen mukaisena.

4.3.16 Työnjohto

56§ Urakoitsijan työnjohto

Palveluntuottaja vastaa työmaan johtovelvollisuuksista riittävällä ammattitaidolla ja työnjohtoresursseilla yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

57§ Työsuojelu

Palveluntuottaja vastaa työmaan työturvallisuudesta riittävällä pätevyydellä ja resursseilla yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

58§ Urakoitsijan henkilöstöä koskevat muut määräykset

Palveluntuottajan palveluksessa suoraan tai välillisesti olevaa henkilöstöä koskevat määräykset yleisten sopimusehtojen mukaisena. 2. momentin ehdollisuus toimittaa henkilöstön määrätiedot tilaajalle vain vaadittaessa, ei ole voimassa. Tiedot toimitetaan tilaajalle säännöllisesti ilman eri pyyntöä allianssin raportointikäytänteiden mukaisesti.

4.3.17 Valvonta

59§ Tilaajan edustajat ja heidän valtuutensa

Tilaajan on määritettävä allianssiin toimivaltainen edustus yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

60§ Rakennustyön valvojat

Tilaajan asettamat valvojat sekä kohteen suunnittelijat valvovat palveluntuottajan suoritusta yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

61§ Valvonnan toteuttaminen

Valvojien oikeudet, velvollisuudet ja pätevyysvaatimukset valvontatehtävissä on määritetty yleisissä sopimusehdoissa. 5. momentista poiketen allianssin palveluntuottaja ei voi pitää valvojan vaatimusta vakavasta virheestä sopimuksenvastaisena, ainoastaan epätarkoituksenmukaisena. Samoin kuin palveluntuottaja ei voi esittää valvojalle vastavaatimusta, ainoastaan vastahuomautuksen.

62§ Valvonnan vaikutus vastuuseen

Yleisten sopimusehtojen mukaisesti allianssin tilaajan taholta tapahtuva valvonta ei vähennä palveluntuottajan vastuuta, ellei kyseessä ole 2. momentin tarkoittama tuottamuksellinen valvontatehtävän laiminlyönti, eikä palveluntuottajan virhe ole luonteeltaan törkeä tai olennaisen laadunvarmistuksen suorittamatta jättäminen, minkä johdosta tilaajapuolelle voi syntyä yksipuolinen vahingonkorvausvastuu.

4.3.18 Kokoukset ja tarkastukset

63§ Urakkaneuvottelu

Ennen allianssisopimuksen solmimista tilaaja ja palveluntuottaja voivat keskinäisin neuvotteluin varmistaa, että osapuolet ovat ymmärtäneet sopimussäällön samalla tavalla. Neuvotteluista voidaan laatia muistio, joka liitetään sopimukseen kaupalliseksi asiakirjaksi. Neuvottelut eivät ole välttämättömiä, ja osapuolet arvioivat tarpeellisuuden tapauskohtaisesti harkiten. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

64§ Suunnitelmakatselmukset

Allianssin osapuolet ohjaavat suunnittelua yhteistyössä sitoutuneena hankkeen yhteisten tavoitteiden saavuttamiseen. Yhteistyön tuloksena syntyneitä suunnitelmia ei tarvitse erikseen todentaa päteviksi. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

65§ Urakkasuorituksen liittyvät katselmukset

Tilaaja tai palveluntuottaja voivat kumpikin pyytää palveluntuottajan suoritukseen tai vallitsevaan olosuhteeseen liittyvän asian toteamiseksi katselmusta yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

66§ Työmaakokoukset

Allianssihankkeen kokous- ja palaverikäytänteet on kuvattu seikkaperäisesti allianssisopimuksessa tai sen kaupallisessa liiteasiakirjassa kuten esim. rakentamishjelmassa. Sopimusehtojen tarkoittamia työmaakokouksia ei pidetä. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

67§ Mittaukset

Palveluntuottaja on 1 §:ssä määritetyn pääsuoritusvelvollisuutensa nojalla velvollinen toteuttamaan kaikki valmiin työtuloksen aikaansaamiseksi edellytettävät tehtävät riippumatta suoritemääristä. Kaikki palveluntuottajalta edellytettävät työsuoritukset luetaan hankkeen kustannuksiin. Vain hankkeen laajuudessa tapahtuva merkittävä määrämuutos voi muuttaa hankkeen tavoitekustannusta. Tämän laajuusmuutoksen toteamiseksi voidaan pitää yleisten sopimusehtojen tarkoittama mittaustoimitus.

68§ Tarkastustoimitusten lajit

Allianssin osapuolet, tilaaja ja palveluntuottaja, pitävät yhteisesti vastaanotto-, takuu- ja jälkitarkastuksia yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

69§ Säästösten edellyttämät tarkastukset

Palveluntuottaja on velvollinen yleisten sopimusehtojen mukaisesti huolehtimaan viranomaistoimitusten pitämisestä. 1. momentista poiketen kaikista viranomaistoimituksista aiheutuvat kustannukset sisällytetään hankkeen kustannuksiin riippumatta maksujen suorittajasta. 2. momentista poiketen palveluntuottajan on aina ilmoitettava viranomaistoimitusten pitämisestä tilaajalle riippumatta siitä, onko tilaajan läsnäolo arvioitu tarpeelliseksi.

4.3.19 Vastaanotto

70§ Urakkasuorituksen tarkastus

Jos osa palveluntuottajan suorituksesta on sovittu valmistuvaksi ennen rakennuskohdetta, pidetään tältä osin suorituksen vastaanottamiseksi tarkastus yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

71§ Rakennuskohteen vastaanottotarkastus

Kun rakennuskohde on valmis, pitävät tilaaja ja palveluntuottaja rakennuskohteen vastaanottotarkastuksen yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

72§ Tarkastuksen perusteella urakoitsijalle jäävät toimenpiteet

Palveluntuottajan on suoritettava tarkastuksissa todetut vastuulleen kuuluvat toimenpiteet yleisten sopimusehtojen mukaisesti. Sellaisia virheitä, joista allianssi ja palveluntuottaja eivät sopimusasiakirjojen mukaan vastaisi, ei rakennuskohteessa käytännössä ole. Tarvittaessa menetellään, kuten 90 §:ssä riidanalaisesta suorituksesta on määrätty.

73§ Taloudellinen loppuselvitys

Tilaaja ja palveluntuottaja pitävät rakennuskohteen vastaanottotarkastuksen jälkeen taloudellisen loppuselvityksen yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

74§ Takuutarkastus

Tilaaja ja palveluntuottaja toimittavat rakennuskohteessa ennen takuuajan päättymistä takuutarkastuksen yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

4.3.20 Kirjaukset

75§ Työmaapäiväkirja ja siihen tehtävät huomautukset

Palveluntuottaja on velvollinen pitämään työmaalla työmaapäiväkirjaa yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

76§ Tarkastuspöytäkirjat

Tilaaaja ja palveluntuottaja pitävät kaikista tarkastustoimituksista pöytäkirjaa yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

77§ Pöytäkirjan tarkastaminen

Yhteisistä kokouksista ja toimituksista laaditut pöytäkirjat tarkastetaan yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

4.3.21 Tilaaajan oikeus purkaa sopimus

78§ Urakoitsijan sopimusrikkomus

Tilaajalla on oikeus purkaa allianssisopimus 1. momentissa kirjattujen syiden nojalla. Kohdan c) mukainen lisävakuuden toimittamatta jättäminen ei ole kuitenkaan sopimuksen purkuperuste, koska tällaista lisävakuutta ei allianssihankkeessa palveluntuottajalta vaadita. Tilaaajan tulee ilmoittaa palveluntuottajalle purkamisen uhasta 2. momentin mukaisesti.

79§ Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys

Tilaajalla on oikeus purkaa allianssisopimus yleisten sopimusehtojen mukaisesti konkurssin tai suorituskyvyttömyyden kohdatessa palveluntuottajaa.

80§ Ylivoimainen este

Tilaajalla on oikeus purkaa allianssisopimus, mikäli rakennustyö keskeytyy yleisissä sopimusehdoissa tarkoitetun ylivoimaisen esteen takia.

81§ Urakoitsijan kuolema

Palveluntuottaja ei käytännössä koskaan voi olla henkilö, vaan aina osakeyhtiö, työyhteisö tai vastaava. Yleisiä sopimusehtoja ei tämän pykälän osalta sovelleta.

82§ Työmaan haltuunotto sekä tavaran ja välineiden käytön korvaaminen

Tilaaajan purkaessa allianssisopimuksen 78–80 §:ien tarkoittamissa tapauksissa järjestetään työmaan haltuunotto sekä suoritetaan korvaukset rakennustavaroista, kuten yleiset sopimusehdot määräävät.

83§ Tilisuhteiden selvittäminen

Tilaaajan purettua allianssisopimuksen 78–79 §:ien tarkoittamissa tapauksissa selvitetään ja järjestetään osapuolien väliset tilisuhteet yleisten sopimusehtojen määräämällä tavalla.

4.3.22 Urakoitsijan oikeus purkaa sopimus

84§ Tilaaajan velvollisuuksien laiminlyönti

Palveluntuottajalla on oikeus purkaa allianssisopimus, mikäli tilaaja laiminlyö velvollisuutensa 1. ja 2. momenteissa tarkoitettulla tavalla. Palveluntuottajalla ei kuitenkaan ole tilaaajan laiminlyönnin takia oikeutta pelkästään keskeyttää työsuoritustaan purkamatta myös sopimusta. 3. momentin osalta yleisiä sopimusehtoja ei sovelleta.

85§ Ylivoimainen este

Palveluntuottajalla on oikeus purkaa allianssisopimus, mikäli rakennustyö keskeytyy yleisissä sopimusehdoissa tarkoitetun ylivoimaisen esteen takia.

86§ Urakoitsijan suorittaman purkamisen tai keskeyttämisen vaikutus

Palveluntuottajan purettua allianssisopimuksen 84 – 85 §:ien tarkoittamissa tapauksissa, toimitetaan katselmukset 1. momentin mukaisesti sekä määrätään korvauksista ja vastikkeista 2. momentin mukaisesti. 3. momenttia ei sovelleta, koska palveluntuottajan on purettava aina myös sopimus, jos työsuoritus keskeytetään tilaaajan velvollisuuksin laiminlyönnin takia.

4.3.23 Takaajan oikeus

87§ Urakan saattaminen loppuun takaajan toimesta

Jos tilaaja purkaa allianssisopimuksen 78 - 79 §:ien tarkoittamissa tapauksissa, on palveluntuottajan takaajalla oikeus suorittaa jäljellä oleva rakennustyö loppuun yleisten sopimusehtojen mukaisesti.

4.3.24 Sopimuksen siirtäminen

88§ Sopimuksen siirtäminen

Yleisten sopimusehtojen mukaisesti allianssisopimusta ei voi siirtää ilman toisen sopijapuolen suostumusta.

4.3.25 Erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen

89§ Yleinen periaate

Allianssin sopijapuolten on pyrittävä löytämään ratkaisu riitaisuuksiin ja erimielisyyksiin yleisten sopimusehtojen tarkoittamaa yleistä periaatetta noudattaen.

90§ Riidanalainen suoritus

Palveluntuottaja on yleisten sopimusehtojen mukaisesti velvollinen oikea-aikaisesti täyttämään tilaajan vaatimuksen, vaikka suorituksen sopimuksenmukaisuudesta vallitsisi erimielisyys. Tilaajan on maksettava palveluntuottajalle suorituksen täyttämisestä syntyneet projektikustannukset toteutuman mukaisesti osana hankekustannusta. Työsuoritus voi vaikuttaa hankkeen kustannustavoitteeseen vain, mikäli kyseessä on allianssisopimuksessa erikseen määrätty tapahtuma (kts. 43 §).

91§ Oikeus urakoitsijan laiminlyönnin korjaamiseen

Tilaajalla on yleisten sopimusehtojen mukainen oikeus huolehtia palveluntuottajan laiminlyönnin korjaamisesta ja osoittaa tästä syntyneet kustannukset hankkeelle. 2. momentin tarkoittamaa korvausvelvollisuuden määrittelyä ei sovelleta.

92§ Riitaisuuksien ratkaiseminen

Allianssin osapuolten väliset erimielisyydet ratkaistaan ensisijaisesti keskinäisin neuvotteluin ja toissijaisesti siten, kuin allianssisopimuksessa tai sopimuksen kaupallisessa liiteasiakirjassa on määritetty. Yleisiä sopimusehtoja ei tältä osin sovelleta.

5 Kokemukset ja johtopäätökset

Raportin liitteenä oleva (Liite 1) yliviivauksilla ja täydennysmerkinnöillä varustettu RT-ohjekortti (*Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen, YSE 1998*) on ollut toistaiseksi sopimuksen liiteasiakirjana kuudessa Senaatti-kiinteistöjen toteuttamassa jo valmistuneessa tai par’ aikaa aktiivisessa toteutusvaiheessa olevassa allianssimuotoisessa kärkihankkeessa (ns. KH-allianssit). Kaikkien hankkeiden budjetit ovat yli 15 miljoonaa euroa. Kahdessa hankebudjetti on ollut yli 30 miljoonaa euroa. Kolme näistä hankkeista on ainakin osittain peruskorjauskohde ja loput kolme puhtaita uudisrakennuksia. Kaikki kuusi hanketta ovat käynnistyneet vuonna 2014 tai sen jälkeen.

Koska allianssi korostaa yhteistoimintanäkökulmaa, yhteistä vastuuta ja riskien jakamista, ohjaa se välttämään ristiriitatilanteita niin pitkälle kuin mahdollista. Yleisten tai hankekohtaisten sopimusehtojen merkitys ja voima sopimusasiakirjana näyttäytyy viime kädessä vain riitatilanteiden kautta. Niin kauan, kun riidoilta vältytään, ei pitkälle meneviä johtopäätöksiä sopimusehtojen asemasta voida tehdä. Normaaleissa urakkamuotoisissa hankkeissa syntyneen kokemuksen ja urakkariitojen tuomioistuiratkaisujen perusteella voidaan yrittää arvioida rajattujen tai tarkennettujen YSE-pykälien tulkintaa allianssimallin sopimuksissa. Voitaneen myös ajatella, että ”tutuilla ja turvallisilla” YSE-ehdoilla on riitatilanteita estävä ennakkovaikutus, kun pykälien tulkinnasta vallitsee alalla laaja yksimielisyys.

Senaatti-kiinteistöjen toteuttamissa allianssihankeissa sopimusehtojen juridisista painoarvoa ei ole toistaiseksi jouduttu käytännössä testaamaan, kun riitatapauksia ei ole ollut, eikä rajattuja ehtoja ole asetettu miltään osin kyseenalaiseksikaan sopimuskumppaneina toimineiden palveluntuottajien suunnalta. Tässä mielessä allianssimalli on ajanut Senaatissa hyvin tarkoituksensa ristiriitoja välttävänä hankemuotona. Allianssisopimusasiakirjojen tulkintaan liittyvät intensiivisimmät keskustelut palveluntuottajien ja Senaatin välillä

ovat liittyneet voittopuolisesti kaupalliseen malliin ja lisäpalkkioiden maksuperusteiden arviointiin. Näihin kysymyksiin sopimukseen liitetyt karsitut YSE-ehdot ottavat kantaa hyvin niukasti.

Mikäli allianssi jatkaa Suomessa yleistymistään hankemuotona, olisi raportin laatijan mielestä alan toimijoiden keskuudessa syytä ainakin pohtia yleisten allianssisopimusehtojen laatimista. Tällaisten yleispätevien ehtojen tulisi olla riittävän joustavia, jotta ne voisivat riittävästi ottaa huomioon erot erilaisten allianssihankeiden ja -mallivariaatioiden välillä. Sopimusehtojen pitäisi mm. kyetä taipumaan monipuolisesti hankkeisiin, joissa:

- sopimusosapuolia on kaksi tai useampia
- toteutetaan infra- tai talonrakennuskohde
- tilaaja on julkinen tai yksityisoikeudellinen toimija
- tilaaja toimii rahoittajana tai investori on itsenäinen hankeosapuoli

Yhtenä vaihtoehtona on tukeutua nykyisiin käytössä oleviin yleisiin konsulttitoiminta- ja urakkasopimusehtoihin niin, että ehtoja karsitaan ja täydennetään allianssisopimukseen paremmin soveltuviksi. Esimerkkinä tästä on Senaatti-kiinteistöjen tällä hetkellä käyttämä allianssisopimusmalli ja siihen muokatut YSE-ehdot. Tällaisten karsittujen ehtojen ymmärrettävyys ja tulkintavarmuus todennäköisesti paransi, jos pykälien sisältöä ja tarkoitusta selostettaisiin tarjouspyyntö- ja sopimusasikirjoissa auki allianssisopimukseen liittyvien erityispiirteiden näkökulmasta, kuten kirjoittaja on yrittänyt Senaatin käyttämien YSE-ehtojen osalta tehdä raportin kohdassa 4.3.

6 Lähdeviitteet ja kirjallisuusluettelo

Ihalainen, J., Helsingin Yliopiston Tila- ja Kiinteistökeskuksen allianssimalli, Esitelmä APRO:n RAPS-koulutusohjelmassa, Helsinki, 2016

Karhu, J., Kärkihankemalli & Kärkihankeallianssi – Suurten ja vaativien hankkeiden toteutusmalli, Esitelmä Kiinkon rakennuttajapäivillä, Hämeenlinna, 2014

Laitto, J., Senaatti-kiinteistöjen rakennuttamisjohtajan haastattelu, Helsinki, 2016

Lahdenperä, P., Allianssiurakka - Kilpailullinen yhden tavoitekustannuksen menettely, VTT Tiedotteita 2471, Helsinki, 2009

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

RT 13-11143, Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot (KSE 2013), Rakennustieto, Helsinki, 2013

RT 16-10660, Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE 1998), Rakennustieto, Helsinki, 1998

Senaatti-kiinteistöjen kärkihanke-rakennuttajat, Ryhmähaastattelu, Helsinki, 2016

Senaatti-kiinteistöt, Luonnos kärkihankeallianssin rakentamisohjelmaksi, Helsinki, 2014

RAKENNUSURAKAN YLEISET SOPIMUSEHDOT

YSE 1998

Allmänna avtalsvillkor för byggnadsentreprenader
General conditions for building contracts

Tämä RT-ohjekortti sisältää rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998. Nämä sopimusehdot on tarkoitettu elinkeinonharjoittajien välisiin rakennusurakasopimuksiin. Kuluttajansuojasäännöksiä ei ole otettu huomioon. Sopimusehdot soveltuvat muutoksitta myös sivu- ja aliurakoihin.

Senaatti-kiinteistöjen
kärkihankemallin mukaista
Allianssisopimusta ei koske
yliviivatut sopimusehdot.

Suomen toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry on vahvistanut nämä rakennusurakan yleiset sopimusehdot, jotka on valmisteltu yhteistyössä Rakennusteollisuuden Keskusliitto ry:n, Suomen Maarakentajien Keskusliitto ry:n ja Suomen Sähkö- ja teleurakoitsijaliitto ry:n kanssa.

Luonnos sopimusehdoiksi on ollut laajalla lausuntokierroksella ja valmistelussa on kuultu eri yhteisöjä, kuten LVI-Urakoitsijat ry:tä, Rakennustuoteteollisuus RTT ry:tä ja Teräsrakenneyhdistys ry:tä.

Nämä rakennusurakan yleiset sopimusehdot korvaavat tähän asti käytössä olleet *Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1983 (RT 16-10193)* ja *Sivu- ja aliurakoita koskevat muutokset YSE 1983 -ehtoihin (RT 16-10205)*.

YSE 1998 ei kuitenkaan korvaa edellä mainittuja ehtoja silloin, kun urakasopimuksessa on viitattu vanhoihin ehtoihin.

Uusissa YSE 1998 -ehtoihin liittyvisä ja viittaavissa sopimusasiakirjojen malleissa ja lomakkeissa on tunnus-

YSE 1998 SISÄLLYSLUETTELO**Käsitteistö****Luku 1****URAKAN SISÄLTÖ JA LAAJUUS****URAKOITSIJAN SUORITUSVELVOLLISUUS**

- 1 § Pääsuoritusvelvollisuus
- 2 § Sivovelvollisuudet
- 3 § Työmaapalvelut
- 4 § Työmaan johtovelvollisuudet

TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA

- 5 § Työaikataulu
- 6 § Työmaajärjestelyt
- 7 § Yhteistoiminta
- 8 § Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuus

LAADUNVARMISTUS

- 9 § Tilaaajan laadunvarmistus
- 10 § Urakoitsijan laadunvarmistus
- 11 § Urakoitsijan laadunvalvonta

SOPIMUSASIAKIRJAT

- 12 § Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan
- 13 § Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys
- 14 § Vaihtoehtoiset velvollisuudet
- 15 § Hyvän rakentamistavan noudattaminen
- 16 § Poikkeavat olosuhteet

Luku 2**URAKKA-AIKA**

- 17 § Suoritus aika
- 18 § Viivästyssakko

URAKKA-AJAN PIDENTÄMISEEN OIKEUTTAVAT TEKIJÄT

- 19 § Tilaaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti
- 20 § Ylivoimainen este
- 21 § Pidennyksen laskeminen
- 22 § Viivästyksen rajoittaminen
- 23 § Menettelytapamääräyksiä

Luku 3**VASTUU****SOPIJAPUOLTEN VASTUU**

- 24 § Yleinen vastuu
- 25 § Vastuun sisältö

URAKOITSIJAN VASTUU

- 26 § Vastuun laajuus
- 27 § Vastuu virheellisestä työntuloksesta
- 28 § Tuotevastuu
- 29 § Vastuu takuuajana
- 30 § Vastuu takuuajan jälkeen
- 31 § Vastuu kolmannelle henkilölle
- 32 § Vastuu rakennusalueesta hankituista tiedoista
- 33 § Huomautuksentekovelvollisuuden täyttämisen vaikutus vastuuseen

TILAAJAN VASTUU

- 34 § Vastuun laajuus
- 35 § Vastuu tilaaajan aiheuttamasta viivästyksestä

Luku 4**VAKUUDET JA VAKUUTUKSET****VAKUUDET**

- 36 § Urakoitsijan vakuudet tilaajalle
- 37 § Tilaaajan vakuudenantovelvollisuus

VAKUUTUKSET

- 38 § Rakennuskohteen vakuuttaminen

Luku 5**MAKSUVELVOLLISUUS**

- 39 § Urakkahinta
- 40 § Urakkahinnan maksaminen
- 41 § Viivästyskorke
- 42 § Pidätykset

Luku 6**SUUNNITELMA JA HINTAMUUTOKSET**

- 43 § Muutostyövelvollisuus
- 44 § Rakennussuunnitelman muuttamisen vaikutus urakkahintaan ja urakka-aikaan
- 45 § Yksikköhintaaurakan määrämukset
- 46 § Lisätyöt
- 47 § Omakustannushinta
- 48 § Indeksien vaikutus urakkahintaan
- 49 § Hintojen ja palkkojen muuttamisen vaikutus urakkahintaan
- 50 § Ylivoimaisen esteen vaikutus urakkahintaan

Luku 7**OMISTUSOIKEUS JA VAHINGONVAARA**

- 51 § Maksun vaikutus
- 52 § Kiinnittämisen vaikutus
- 53 § Irrotettavat ainekset, purku- ja ongelmajäte
- 54 § Tekijänoikeus
- 55 § Vahingonvaara

Luku 8**ORGANISAATIOT****TYÖNJOHTO**

- 56 § Urakoitsijan työnjohto
- 57 § Työsuojelet
- 58 § Urakoitsijan henkilöstöä koskevat muut määräykset

VALVONTA

- 59 § Tilaaajan edustajat ja heidän valtuutensa
- 60 § Rakennustyön valvojat
- 61 § Valvonnan toteuttaminen
- 62 § Valvonnan vaikutus vastuuseen

Luku 9**YHTEISET KOKOUKSET JA TOIMITUKSET****KOKOUKSET JA TARKASTUKSET**

- 63 § Urakkaneuvottelu
- 64 § Suunnitelmakatselmus
- 65 § Urakkasuoritukseen liittyvät katselmukset
- 66 § Työmaakokoukset
- 67 § Mittaukset
- 68 § Tarkastustoimitusten lajit
- 69 § Säädösten edellyttämät tarkastukset

VASTAANOTTO

- 70 § Urakkasuorituksen tarkastus
- 71 § Rakennuskohteen vastaanotto-tarkastus
- 72 § Tarkastuksen perusteella urakoitsijalle jäävät toimenpiteet
- 73 § Taloudellinen loppuselvitys
- 74 § Takuutarkastus

KIRJAUKSET

- 75 § Työmaapäiväkirja ja siihen tehtävät huomautukset
- 76 § Tarkastuspöytäkirjat
- 77 § Pöytäkirjojen tarkastaminen

Luku 10**SOPIMUKSEN PURKAMINEN JA SIIRTÄMINEN****TILAAJAN OIKEUS PURKAA SOPIMUS**

- 78 § Urakoitsijan sopimusrikkomus
- 79 § Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys
- 80 § Ylivoimainen este
- 81 § Urakoitsijan kuolema
- 82 § Työmaan haltuunotto sekä tavarain ja välineiden käytön korvaaminen
- 83 § Tilisuhteiden selvittäminen

URAKOITSIJAN OIKEUS PURKAA SOPIMUS

- 84 § Tilaaajan velvollisuuksien laiminlyönti
- 85 § Ylivoimainen este
- 86 § Urakoitsijan suorittaman purkamisen tai keskeyttämisen vaikutus

TAKAAJAN OIKEUS

- 87 § Urakan saattaminen loppuun takaaajan toimesta

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

- 88 § Sopimuksen siirtäminen

Luku 11**ERIMIELISYYDET JA NIIDEN RATKAISEMINEN**

- 89 § Yleinen periaate
- 90 § Riidanalainen suoritus
- 91 § Oikeus urakoitsijan laiminlyönnin korjaamiseen
- 92 § Riitaisuusien ratkaiseminen

Käsitteistö

Asiakirja; kirjallinen tai kuvallinen esitys taikka sellainen sähköisesti tai muulla vastaavalla tavalla aikaansaatu esitys, joka on luettavissa, kuunneltavissa tai muutoin ymmärrettävissä teknisin apuvälinein.

~~**Lisättyö;** urakoitsijan suoritus, joka urakkasopimuksen mukaan ei alunperin kuulu hänen suoritusvelvollisuuteensa.~~

~~**Muutostyö** (muutos, lisäys tai vähennys); sopimuksen mukaisten suunnitelmien muuttamisesta aiheutuva urakoitsijan suorituksen muutos.~~

Rakennusaika; aika rakennustyön aloittamisesta siihen hetkeen, jolloin työt on saatettu loppuun.

Rakennuskohde; fyysinen kokonaisuus, johon rakennustyö kohdistuu.

Rakennusosa; rakennuksen tai rakennelman aineellinen osa, jota voidaan pitää käsitteellisesti itsenäisenä. Rakennusosat voivat muodostua useista eri rakennustuotteista. Rakennusosia ovat esim. välipohja, ikkuna ja tierumpu.

Rakennustavara; rakentamiseen käytettävä aineellinen hyödyke. Rakennustavaroita ovat mm. rakennustuote, käyttötarvike ja rakennusväline.

- **Rakennustuote** (rakennustarvike); rakennustavara, joka jää rakennuskohteen pysyväksi osaksi. Rakennustuotteita ovat esim. ikkuna, sora, maali, laite ja koje.
- **Käyttötarvike;** rakennustavara, joka kuluu loppuun tai menettää käyttöarvonsa rakentamisen aikana. Käyttötarvikkeita ovat esim. polttoaine ja muotti-puutavara.
- **Rakennusväline;** rakennustavara, joka ei jää rakennuskohteen pysyväksi osaksi ja jolla on käyttöarvoa rakentamisen jälkeen. Rakennusvälineitä ovat esim. työkalut, nostolaitteet, koneet ja telineet.

Rakennustyö (rakennussuoritus); urakoitsijan tekemä työ hankintoineen sovittu työntuloksen aikaansaamiseksi.

Rakennuttaja; luonnollinen tai juridinen henkilö, jonka lukuun rakennustyö tehdään ja joka viime kädessä vastaanottaa työntuloksen.

Sopimusasiakirjat; urakkasopimus siinä noudatettavaksi sovittuine asiakirjoineen sekä niihin rakennus aikana erillisillä sopimuksilla liitetyt asiakirjat.

- **Kaupalliset asiakirjat;** sopimuksen taloudellista ja juridista sisältöä koskevat asiakirjat, jotka sopimuksessa tai näissä sopimusehdoissa on lueteltu kaupallisiksi asiakirjoiksi.
- **Tekniset asiakirjat;** rakennustyön sisältöä, laatua ja suoritusta koskevat asiakirjat, jotka sopimuksessa tai näissä sopimusehdoissa on lueteltu teknisiksi asiakirjoiksi.
- **Suunnitelma-asiakirjat;** rakennustyön sisältöä, laatua, laajuutta ja suoritusta koskevat asiakirjat kuten tekniset asiakirjat, määrä- ja mittaluettelot sekä urakkarajaliite.

Takuu-aika; aika, jona urakoitsija sopimuksen mukaan vastaa työntuloksessa ilmenneiden virheiden korjauksesta.

Tilaaaja; urakoitsijan sopimuskumppani, joka on tilannut urakkasuorituksen. Tilaa-jana voi toimia rakennuttaja tai urakoitsija.

Työkohtainen selostus (rakennusselostus, työselostus, työselitys, työkohtainen laatuvaatimus); asiakirja, joka sisältää rakennuskohdetta, rakennusosia ja niiden laatua koskevia vaatimuksia sekä määräyksiä ja ohjeita työtavasta ja työssä käytettävistä rakennustavaroista.

Työmaa-alue (rakennusalue); alue, jolla rakennustyötä tehdään ja joka on urakoitsijoiden käytettävissä rakennusajan.

Urakka (urakkasuoritus); urakoitsijan toimenpiteet urakkasopimuksen mukaisen velvollisuuksien täyttämiseksi.

Urakka-aika; urakkasopimuksessa määriteltä aika urakan suoritusta varten.

Urakka-alue; sopimusasiakirjoissa määriteltä alue, johon urakoitsijan suoritus kohdistuu.

Urakkahinta; urakkasopimuksessa tai muuten sovittu urakoitsijalle maksettava vastike. Urakkahinnassa on eroteltava arvonlisäveroton hinta ja arvonlisävero.

Urakkaohjelma (sopimuskohtaiset urakkaehdot); tarjouspyyntöön liittyvä sopimusasiakirja, joka sisältää tilaajan ja urakoitsijan väliset hankekohtaisesti esitetyt kaupalliset ehdot ja keskeiset tiedot.

Urakkarajaliite; asiakirja, joka sisältää työmaan hallintoa ja yhteisiä toimintoja sekä eri urakkasuoritusten välisiä urakkarajoja koskevat säännöt.

Urakkasopimus (urakkasopimusasiakirja); tilaajan ja urakoitsijan välinen allekirjoitettu asiakirja tietyn työntuloksen aikaansaamiseksi sovittua hintaa tai veloitusterustetta vastaan.

Urakoitsija; tilaajan sopimuskumppani, joka on sitoutunut aikaansaamaan sopimusasiakirjoissa määritellyn työntuloksen.

– **Pääurakoitsija;** rakennuttajaan sopimussuhteessa oleva urakoitsija, joka kaupallisissa asiakirjoissa on nimetty pääurakoitsijaksi ja jolle sopimuksen mukaisessa laajuudessa kuuluvat työmaan johtovelvollisuudet.

– **Sivu-urakoitsija;** rakennuttajaan sopimussuhteessa oleva, pääurakkaan kuulumatonta työtä suorittava urakoitsija.

– **Aliurakoitsija;** urakoitsijan tilauksesta työtä suorittava toinen urakoitsija.

Vahingonvaara; vastuu vahingosta, joka kohtaa suoritusta ilman, että kumpikaan sopijapuoli on tahallisesti, tuottamuksellisesti tai laiminlyönnillään sitä aiheuttanut.

Valvoja; rakennuttajan puolesta työsuoritusta valvova henkilö.

Virhe; työn tuloksessa oleva ominaisuus, joka ei vastaa sovittua suoritusta. Virhe voi ilmetä esimerkiksi vauriona, puutteena ja haittana.

Luku 1

URAKAN SISÄLTÖ JA LAAJUUS

URAKOITSIJAN SUORITUSVELVOL-
LISUUS

1 §

Pääsuoritusvelvollisuus

1. Urakoitsija on velvollinen sovittua urakkahintaa tai muuta maksuperustetta vastaan tekemään kaikki urakkasopimuksen ja siinä noudatettaviksi määrättyjen sopimusasiakirjojen edellyttämät työt ja toimenpiteet sekä hankinnat aikaansaadakseen näissä asiakirjoissa määritetyn työntuloksen ja luovuttamaan sen sopimusasiakirjojen mukaisesti tehtynä valmiina tilaajalle.

2. Urakkaan kuuluvat kaikki suoritukset, joita sovittu työntuloksen aikaansaaminen edellyttää tehtäväksi. ~~Urakoitsija ei tämän mukaan ole velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimuksia, jotka eivät perustu sopimusasiakirjoista ilmeneviin määräyksiin ja joita huollon urakoitsija ei ole urakkahinnassa voinut rakensalalla yleisesti noudatettavan käytännön perusteella ottaa huomioon.~~

3. Urakoitsijan tulee suorittaa sopimuksen mukainen tehtävänsä ammattitaidolla noudattaen voimassa olevia rakentamista koskevia säädöksiä ja hyvää rakentamistapaa.

2 §

Sivuvelvollisuudet

1. Mikäli näiden sopimusehtojen tarkoitamisessa kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, jokaisen urakoitsijan urakkaan kuuluvat omaa suoritustaan koskien myös seuraavat velvollisuudet:

- urakoitsijan työsuoritukseen liittyvien lupien hankkiminen;
- urakassa tarvittavien rakennusvälineiden hankkiminen;
- urakassa tarvittavien mittausten suoritus;
- omaa urakkaansa koskevan aikataulun laadinta;
- omien tavaroidensa suojaamisen lisäksi urakkaan kuulumattomien rakennusosien ja ympäristön suojaaminen työstä aiheutuvasta vahingoittumisesta ja tahriintumisesta;
- urakassa syntyvien jätteiden lajittelu ja poisto niille osoitettuihin paikkoihin ja urakka-alueen puhtaanapito siten, että alue puhdistetaan töiden edistyessä ja luovutetaan urakkaan kuuluvien töiden jäljiltä puhdistettuna ja siistittynä seuraavan vaiheen urakoitsijalle tai tilaajalle;
- urakkaansa varten tarpeellisten teiden ja muiden rakenteiden tekeminen ja purkaminen;

- urakoitsijan hankittavaksi kuuluvien suunnitelmien ja piirustusten toimittaminen riittävän ajoissa tarkastettavaksi;
- käyttö- ja huolto-ohjeiden toimittaminen;
- urakoitsijan työnantaja-asemasta johtuvat velvollisuudet sekä hänen elinkeinotoiminnastaan aiheutuvat yhteiskunnalliset maksuvelvoitteet;
- urakoitsijan tätä kohdetta koskeviin muihin sopimuksiinsa perustuvat velvollisuudet.

2. Edellä mainittujen velvollisuuksien lisäksi urakoitsijalle kuuluvat urakkahintaan sisältyvinä sopimusasiakirjoissa osoitetut muut sivuvelvollisuudet.

3 §

Työmaapalvelut

1. Kaupallisissa asiakirjoissa nimitään työmaapalveluista vastaava urakoitsija sekä ne urakat ja hankinnat, joita työmaapalvelut koskevat. Ellei työmaapalveluista vastaavaa urakoitsijaa ole nimetty, kukin urakoitsija vastaa itse tarvitsemistaan työmaapalveluista.

2. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, työmaapalveluihin kuuluvat seuraavat velvollisuudet:

- työmaan yhteiseen käyttöön tarvittavien muissa sopimusasiakirjoissa tarkemmin määriteltyjen työaikaisten rakennelmien ja asennusten tekeminen sekä yhteistä tarvetta palvelevien mittojen asettaminen;
- työt varten tarpeellisten yhteisten kulkuteiden tekeminen ja kunnossapito sekä yleisen liikenteen järjestely;
- katu- ja tiealueen tai muun työnsuoritusta varten tarpeellisen alueen vuokraaminen ja aitaaminen tarvittaessa;
- rakennuskohteen vartiointi;
- rakennuskohteen sekä siihen liittyvien rakennusosien ja rakennustarvikkeiden suojaaminen ja hoito sekä ympäristön suojaaminen vaurioitumiselta;
- rakennuskohteen lämmittäminen ja kuivattaminen sekä yleisvalaistus;
- työmaan sisäisen jätehuollon järjestäminen sekä jätteiden poiskuljetus, rakennuskohteen ja yhteisten sosiaaliliitilojen siivous, puhtaanapito ja lumityöt.

3. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, työmaapalveluihin kuuluvat lisäksi seuraavat palvelut muille urakoitsijoille:

- rakennusaputyöt ~~sovitus- määrin urakkahintaan kuuluvina ja muutoin omakustannushintaan;~~
- tarvittavien varasto-, toimisto- ja työskentelytilojen sekä työntekijöiden sosiaaliliitilojen järjestäminen ja varustaminen urakoitsijoiden antaman työvoimaennusteen ja varastointitarpeen mukaisessa laajuudessa ~~urakkahintaan kuuluvina;~~
- veden sekä valaistukseen, sähkölaitteiden kokeiluun ja käsityökoneisiin tarvittavan sähkön antaminen muille urakoitsijoille ~~korvauksetta.~~ Koekäyttöön ja verkoston huuhuteluun tarvittavan energian ja veden antaminen ~~omakustannushintaan.~~

4 §

Työmaan johtovelvollisuudet

1. Työmaan johtovelvollisuuksista vastaa pääurakoitsija. ~~Nämä velvollisuudet koskevat kaupallisissa asiakirjoissa nimettyjä urakoita ja hankintoja. Ellei pääurakoitsijaa tai muuta työmaan johtovelvollisuuksista vastaavaa ole kaupallisissa asiakirjoissa nimetty, näistä velvollisuuksista vastaa tilaaja.~~

2. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, työmaan johtovelvollisuuksiin kuuluvat seuraavat velvollisuudet:

- työmaan hallinto, yleisjohto ja vastaavan työnjohtajan asettaminen;
- lainsäädännön tarkoittamat päätoteuttajan velvollisuudet kuten 57 § 1. momentin mukaisten työsuojeluvetoitteiden hoitaminen;
- työmaan työaikataulun laatiminen;
- työmaan töiden järjestely ja yhteensovitus;
- työmaan vakuuttaminen 38 §:n mukaisesti.

TYÖN TOTEUTUS JA YHTEISTOIMINTA

5 §

Työaikataulu

1. Työmaan johtovelvollisuuksista vastaava urakoitsija laatii yhteistyössä muiden urakoitsijoiden ja tilaajan kanssa työmaan työaikataulun, jossa esitetään työvaiheiden ja niiden edellyttämien hankintojen keskinäinen suorituserjestys ja eteneminen siten, että kaikki urakoitsijat ja asiantuntijat voivat tahdistaa tehtävänsä sen mukaisesti.

2. Urakoitsijan on osallistuttava tilaajan ja muiden urakoitsijoiden kanssa työaikataulun ja työsuunnitelman laatimiseen. Aikataulua laadittaessa on otettava huomioon toimintakokeiden ja koekäytön vaatima aika sekä urakoitsijan omien töiden järjestely. Työaikataulu hyväksytään yhteisesti noudatettavaksi ja aikataulun tarkentumista lukuunottamatta sitä voidaan muuttaa vain yhteisesti sopimalla.

6 §

Työmaaajjestelyt

1. Rakennuskohteen huonetilojen ja alueiden käyttö urakoitsijan suoritusajana on sallittua siinä laajuudessa kuin siitä tilaajan kanssa erikseen sovitaan.

2. Urakoitsijalla on oikeus tilaajan ohjeiden mukaan pystyttää työtä varten työmaa-alueelle tilapäisiä rakennuksia, rakenteita sekä tuoda ja varastoida rakennustavaroita ja siirtää maata kuitenkin aiheuttamatta tarpeetonta haittaa.

3. Urakoitsija on velvollinen noudattamaan tilaajan antamia määräyksiä työmaa-alueen käytöstä sekä materiaalin varastoinnista ja merkitsemisestä.

4. Urakoitsijan on ajoissa selvitettävä tarvitsemansa varaukset ja merkinnät. ~~Ne merkitään varauspiirustuksiin, jotka sopijapuolet ja asiantuntijat vahvistavat allekirjoituksellaan. Varausten tekeminen piirustuksista poiketen tapahtuu muutosta haluavan kustannuksella.~~

5. Urakoitsijalla on oikeus tilaajan ohjeiden mukaan pystyttää työmaa-alueelle liikekilpensä. Tilaaja määrää muuhun mainontaan soveltuviin tilojen käytöstä.

7 §

Yhteistoiminta

1. Urakoitsijan on tiedottamalla, sopimalla ja muulla yhteistoiminnalla tilaajan ja muiden urakoitsijoiden kanssa varmistettava rakennustyön sujuva ja turvallinen suoritus sekä järjestettävä ja suoritettava työnsä siten, että ne eivät tarpeettomasti häiritse tilaajan tai muiden urakoitsijoiden töitä samalla rakennustyömaalla. Ellei näistä muista töistä ole ilmoitettu kaupallisissa asiakirjoissa, niistä tulee sopia urakoitsijan kanssa erikseen.

2. Urakoitsijan on noudatettava työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan antamia töiden järjestelyä ja yhteensovitusta koskevia ohjeita sekä 1. momentin mukaisesti sovittuja velvoitteita.

3. Urakoitsijan on esitettävä tilaajan hyväksyttäväksi tärkeimmät aliurakoitsijansa ja -hankkijansa riittävän ajoissa ennen näiden ottamista. Hyväksymisestä kieltäytyminen voi tapahtua vain pätevistä syistä. Pätevänä syyä pidetään mm. aliurakoitsijan 10 § 1. momentin mukaisen laadunvarmistuksen puutetta tai verojen taikka työnantajamaksujen laiminlyöntiä.

4. Tilaajan taholta tapahtuva aliurakoitsijan tai -hankkijan hyväksyminen ei vähennä urakoitsijan vastuuta.

5. Urakoitsijan on ~~pyydettyä~~ annettava tilaajalle ennakoarvio työvoimasta ja laskutustarpeesta sekä ennakkotieto muistakin kuin 3. momentin mukaisista aliurakoitsijoista ja -hankkijoista.

8 §

Tilaajan myötävaikutusvelvollisuus

1. Ellei kaupallisissa asiakirjoissa ole toisin sanottu, tilaajan myötävaikutusvelvollisuutena rakennuttaja:

a) hankkii viranomaisten luvat rakennuskohteen rakentamiseen, purkamiseen tai muuhun luvanvaraiseen toimenpiteeseen ja

b) suorittaa kustannukset näistä sekä viranomaisten toimittamista suunnitelmien tarkastamisista ja mainittujen lupien edellyttämistä viranomaisten katselmuksista ja mittauksista.

2. Ellei kaupallisissa asiakirjoissa ole toisin sanottu, tilaajan myötävaikutusvelvollisuutena on lisäksi:

a) laatia yhteistyössä urakoitsijan kanssa suunnitelma aikataulu ja toimittaa sovi-

tussa aikataulussa sopimuksen edellyttämät suunnitelmat ja muut asiakirjat urakoitsijalle rakennustyön edistymisen mukaan siten, että urakoitsijalle jää riittävä aika hankintojen ja valmistavien toimenpiteiden suorittamiseen;

b) huolehtia siitä, että hänen toimittamiensa suunnitelmien yhteensopivuus ja sisältö on verrattu ja tarkastettu sekä suunnitelmat päivätty ennen niiden toimittamista urakoitsijalle ja että ne täyttävät viranomaisten, lakien, asetusten, rakentamismääräysten ja muiden vastavien säännösten sekä hyvän rakennustavan vaatimukset;

c) toimittaa ajoissa urakoitsijalle ne rakennustavarat, joiden hankkiminen on sovittu tilaajan tehtäväksi;

d) huolehtia siitä, että rakennustyön aikana tilaajan tekemät tai teettämät muut työt eivät häiritse tarpeettomasti urakoitsijan suoritusta ja että työt edistyvät siten, että urakoitsija voi näiden töiden estämättä täyttää oman suorituksensa.

LAADUNVARMISTUS

9 §

Tilaajan laadunvarmistus

1. Tilaaja varmistaa omin laadunvarmistustoimenpitein hänelle kuuluvien 8 §:n mukaisen sopimusvelvoitteidensa täyttämisen siten, että urakoitsijalla on niiden puolesta edellytykset täyttää suoritusvelvollisuutensa.

2. Tilaajan valvonta on esitetty 59–62 §:issä.

10 §

Urakoitsijan laadunvarmistus

1. Urakoitsijan on noudatettava sopimusasiakirjoissa edellytettyä laadunvarmistusta. Urakoitsijan on viimeistään ennen työn aloitusta vaadittaessa kirjallisesti osoitettava, kuinka hän varmistaa suorituksensa laadun. Urakoitsijan on joka tapauksessa meneteltävä siten, että sopimuksen mukainen laatu saavutetaan.

2. Urakoitsijan edellytetään käyttävän rakennustuotteita, joiden takuu-aika vastaa vähintään urakoitsijan takuu-aikaa, ellei kaupallisissa asiakirjoissa ole toisin määrätty.

3. Tilaajalla on oikeus saada tieto urakoitsijan käyttämien tärkeimpien aliurakoitsijoiden ja rakennustavaroiden valmistajien laadunvarmistuksesta ennen näiden 7 § 3. momentin mukaista hyväksymistä.

11 §

Urakoitsijan laadunvalvonta

1. Urakoitsija tarkastaa itse suoritusvelvollisuuteensa kuuluvan työn laadun sekä korjaa mahdolliset puutteet ja virheet ennen tilaajalle tapahtuvaa luovutusta.

2. Urakoitsijan on ilmoitettava tilaajan edustajalle havaitsemistaan vakavista

virheistä urakkasuorituksessaan ja toimenpiteistään niiden korjaamiseksi.

3. Rakennustavaroiden ja rakennusosien tarkastuksen tulee tapahtua ennen kuin niitä on alettu käyttää sekä jatkuvasti työn aikana. Järjestelmien ja laitteistojen toiminnalliset tarkastukset suoritetaan käyttökokein ennen käyttöönottoa tai viimeistään vastaanottotarkastuksen yhteydessä järjestelmän ollessa valmis ja toiminnassa. suorittaa

4. Urakoitsija ~~kustantaa~~ sellaiset rakennustavaroiden ja rakennusosien sekä työn laadun toteamiseksi tarpeelliset koheet, jotka on erikseen sopimusasiakirjoissa mainittu, jotka rakentamista koskevien säännösten ja normien mukaan säännöllisesti on otettava tai jotka on katsottava tavanmukaisiksi.

5. Sopimuksen vastaiset rakennustavaransa urakoitsijan tulee viipymättä poistaa rakennustyömaalta.

6. Tilaajalla on oikeus perustellusta syytä vaatia suoritettavaksi muitakin kuin edellä tarkoitettuja kokeita sekä laitteistojen ja järjestelmien puolueettomia testejä. Urakoitsijalla on vastaava oikeus vaatia puolueettoman testin suorittamista, jos tilaaja vaatii perusteetta työsuorituksen korjaamista virheellisenä. Näistä kokeista tai testeistä aiheutuviin kustannuksista vastaa urakoitsija, jos työn tulos ei ole ollut sopimuksen mukainen, muussa tapauksessa niistä vastaa tilaaja.

SOPIMUSASIAKIRJAT

12 §

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan

Sopimusasiakirjat täydentävät toisiaan siten, että yhdessäkin asiakirjassa annettu urakkaan liittyvä määräys katsotaan päteväksi, vaikka se puuttuisi muista sopimusasiakirjoista.

13 §

Sopimusasiakirjojen keskinäinen pätevyysjärjestys

1. Jos sopimusasiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, on eri asiakirjojen määräysten keskinäinen pätevyysjärjestys, ellei urakkasopimuksessa ole muuta mainittu, seuraava:

A. Kaupalliset asiakirjat

a) urakkasopimus;

b) urakkaneuvottelupöytäkirja;

c) nämä yleiset sopimusehdot;

d) tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset;

e) urakkaohjelma tai muut sopimuskohdattaiset urakkaehdot;

f) urakkarajaliite;

g) tarjous;

h) määrä- ja mittaluettelot;

i) muutostöiden yksikköhintaluettelo.

B. Tekniset – asiakirjat

j) työkohtaiset laatuvaatimukset ja selostukset;

k) sopimuspiirustukset;

l) yleiset laatuvaatimukset ja työselostukset.

2. Jos jonkin edellä mainitun yksittäisen sopimusasiakirjan tai asiakirjaryhmän määräykset ovat keskenään ristiriitaisia, pätee viimeksi laadittu samanarvoinen asiakirja. Ellei pätevyysjärjestys tällä perusteella ratkea, tilaajalla on urakoitsijaa kuultuaan oikeus ratkaista, mitä niistä on noudatettava. Tämänlaatuinen ristiriitaisuus ei kuitenkaan oikeuta tilaajaa vaimaan ilman lisäkorvausta enempää kuin mitä voidaan katsoa tarpeelliseksi töiden suorittamiseksi muita töitä vastaavasti.

3. Jos sopimusasiakirjassa on yksilöity viittaus muussa asiakirjassa olevaan määräykseen, tämä määräys pätee samoin kuin viittauksen sisältävässä asiakirjassa oleva määräys.

4. Jos sopimusasiakirjoihin kuuluu asianomaisen urakan suunnitelma asiakirjojen ohella muita urakoita koskevia suunnitelma-asiakirjoja, on asianomaisen urakan omilla suunnitelma-asiakirjoilla parempi pätevyys muiden urakoiden asiakirjoihin nähden.

5. Mikäli urakkaan sisällytetään velvollisuuksia, jotka on määritelty muussa kuin tämän urakan suoritusta koskevassa asiakirjassa, tällainen velvollisuus on tähän urakkaan kuuluva vain siinä tapauksessa, että asia on osoitettu kaupallisissa asiakirjoissa.

6. Jos sama suoritusa on määrätty myös toisen urakoitsijan suoritettavaksi, on se urakoitsija, jonka suoritusta tällöin vähennetään, velvollinen hyvittämään tilaajalle poisjätettävän suorituksen arvon.

7. Piirustuksissa olevat mittoja osoittavat merkinnät ovat voimassa ennen piirustuksista mittaamalla saatuja suureita. Piirustuksien ollessa sisällöltään keskenään ristiriidassa, noudatetaan mittakavaltaan tarkinta piirustusta.

8. Sopijapuoli, joka huomaa sopimusasiakirjoissa määräyksiä, jotka ovat keskenään ristiriitaisia, on velvollinen viipymättä ilmoittamaan tästä toiselle sopijapuolelle.

14 §

Vaihtoehtoiset velvollisuudet

Mikäli muissa sopimusasiakirjoissa ei ole toisin sanottu, on urakoitsija oikeutettu käyttämään sopimusasiakirjoissa ilmoitettuja vaihtoehtoja tarkoituksenmukaisimmaksi katsomaansa. Jos vaihtoehtoja on pyydetty eri hintoja, eikä kaupallisissa asiakirjoissa ole sanottu, mikä vaihtoehtoja sisältyy tarjouksen kokonaishintaan, urakoitsijan on katsottava sisällyttäneen kokonaishintaansa halvimman vaihtoehdon. Tilaajan määrätessä jonkun muun näistä vaihtoehtoja toteutettavaksi on urakoitsija oikeutettu

saamaan vaihtoehtojen välisen hintojen erotuksen.

15 §

Hyvän rakentamistavan noudattaminen

Jos sopimusasiakirjoissa ei ole mainintaa rakennustyölle tai sen osalle asetettavista vaatimuksista, kuten laadun, määrän tai suoritustavan osalta, urakoitsijan on neuvoteltuaan asiasta tilaajan kanssa noudatettava sopimusasiakirjojen samanlaisista tai rinnastuskelpoisista suorituksista antamia määräyksiä tai näiden puuttuessa vastaavanlaisissa rakennustyöissä yleensä noudatettavaa menettelyä hyvän ja kunnollisen työntuloksen aikaansaamiseksi.

16 §

Poikkeavat olosuhteet

Mikäli todelliset olosuhteet poikkeavat sopimusasiakirjoissa ilmoitetuista tiedoista tai tutkimustuloksista, tulee sen sopijapuolen, joka katsoo etunsa sitä vaativan, pyytää kirjallisesti katselmusta, jossa poikkeama ja sen vaikutus urakkaan voidaan todeta. Katselmuksessa on pyrittävä määrittelemään tämän seikan vaikutus urakkahintaan ja suoritusaikaan. Ellei katselmusta pyydetä niin ajoissa, että tietojen tai tutkimustulosten poikkeaminen voidaan todeta, on oikeus vaatimusten tekemiseen edellä mainitulla perusteella menetetty.

Luku 2

URAKKA-AIKA

17 §

Suoritus aika

1. Urakkasopimuksessa edellytetty rakennustyö on aloitettava, tehtävä ja loppuunsaatettava sopimuksen aikamääräyksiä noudattaen. Ellei sopimuksessa ole aikamääräyksiä töiden tekemisestä, työt on aloitettava viipymättä, kuitenkin viimeistään kahden viikon kuluessa siitä, kun sopimus on syntynyt, sekä saatettava loppuun sellaisessa ajassa, kuin se kohtuuden mukaan on mahdollista.

2. Jos työn suoritus edellyttää rakennuskohteen muiden töiden edistymistä eikä edellä 1 momentissa mainittua määräaika voida noudattaa, tämä työ on aloitettava heti, kun muiden töiden edistyminen sen sallii, ja tehtävä rinnan näiden töiden kanssa niitä viivyttämättä sekä loppuunsaatettava sopimuksen mukaisesti.

3. Eri työvaiheita ja vastaanottomenettelyä varten urakoitsijalle on varattava kohtuullinen aika joko ennakoita laaditun työaikataulun mukaisesti tai muuten erikseen sovitulla tavalla.

18 §

Viivästyssakko

Jokaiselta työpäivältä, jonka urakan täytäminen myöhästyy urakkasopimuksessa sovitusta ajankohdista, tilaajalla on oikeus saada urakoitsijalta viivästyssakkoa sopimuksen määräysten mukaan. Ellei urakkasopimuksessa ole muuta mainittu, viivästyssakko on kultakin työpäivältä 0,05 prosenttia, kuitenkin sivu- ja aliurakassa 0,1 prosenttia, arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Viivästyssakko lasketaan urakan valmistumisen osalta enintään 50 työpäivältä ja välitaivoiteineen enintään 75 työpäivältä. Tilaajalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen, ellei urakoitsija ole menetellyt tahallisesti tai törkeän tuottamuksellisesti.

URAKKA-AJAN PIDENTÄMISEEN OIKEUTTAVAT TEKIJÄT

19 §

Tilaajan myötävaikutusvelvollisuuden laiminlyönti

1. Jos tilaaja aiheuttaa menettelyllään työn viivästymisen, esim. laiminlyömällä täyttämällä ajoissa sopimuksen mukaisesti 8 §:ssä mainitut myötävaikutusvelvollisuutensa, ja jos urakoitsija näyttää huomautaneensa asiasta riittävän ajoissa tilaajalle, urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan.

2. Sama oikeus on urakoitsijalla myös, milloin muu tilaajaan sopimussuhteessa oleva urakoitsija tai tavarantoimittaja aiheuttaa viivästyttävän häiriön. Oikeus

urakka-ajan pidennykseen edellyttää kuitenkin, että urakoitsija tekee viipymättä huomautuksen tilaajalle ja täyttää omat velvollisuutensa siinä laajuudessa kuin se kulloinkin on mahdollista.

3. Tilaajan viivästyksestä johtuva korvausvelvollisuus on määritelty 35 §:ssä.

20 § Ylivoimainen este

1. Urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan, jos urakan sopimuksen mukaisessa ajassa valmistumisen esteenä on jokin seuraava syy:

a) puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai niihin verrattava seikka, joka aiheuttaa urakoitsijalle huomattavia vaikeuksia saada työntekijöitä ja rakennustavaroita tai muuten estää urakkasuorituksen;

b) urakoitsijan, tämän aliurakoitsijan tai tavarantoimittajan taikka sivu urakoitsijan suoritusta estävä lakko tai saarto tai työnantajajärjestöjen hyväksymä tai päättämä työsulku tai muu niihin verrattava suoritusta olennaisesti estävä työtaistelutoimenpide;

c) poikkeukselliset urakoitsijan suoritusta olennaisesti häiritsevät sääolosuhteet;

d) muu sopijapuolista riippumaton poikkeuksellinen seikka, joka huomattavasti vaikeuttaa urakkasopimuksen velvoitusten täyttämistä ja jota sopijapuoli ei ole voinut ottaa edeltäpäin huomioon ja jonka tuottamaa haittaa hän ei ole voinut kohtuudella poistaa.

2. Jos este kohtaa sellaista urakan täyttämiseksi välttämätöntä rakennustavaroiden hankintaa, jonka urakoitsija voi urakkasopimuksen edellyttämässä ajassa tehdä muualta ilman sanottavaa lisäkustannusta, se ei oikeuta urakka-ajan pidentämiseen.

3. Sellaisen lakon tai saarron perusteella, joka on aiheutunut siitä, että urakoitsija tai tämän aliurakoitsija on jättänyt täyttämättä työntekijöilleen, näiden järjestöille tai työnantajaliitoille sopimuksen tai lakiin perustuvan velvollisuutensa, urakoitsija ei saa pidennystä urakka-aikaan.

4. Mikäli este on kohdannut suoritustensa ollessa jo viivästynyt urakkasopimuksen mukaisesta valmistumisajan kohdasta urakoitsijasta johtuvasta syystä, urakoitsijalla ei ole oikeutta urakka-ajan pidennykseen, jollei pidennykseen ole erityisiä perusteita.

21 § Pidennyksen laskeminen

1. Jos useat syyt, jotka oikeuttavat urakoitsijan saamaan urakka-ajan pidennystä vaikuttavat samanaikaisesti, urakoitsijalla ei ole oikeutta saada täyttä pidennystä jokaisen syyn osalta erikseen, vaan urakka-aikaa voidaan pidentää ainoastaan näiden syiden yhteisvaikutuksen perusteella.

2. Urakoitsijalle edellä mainitussa tapauksissa myönnettävää urakka-ajan pi-

dennystä harkittaessa on otettava huomioon myös se aika, jonka urakoitsija kohtuudella tarvitsee työn pysäyttämiseen ja uudelleen käynnistämiseen.

22 § Viivästyksen rajoittaminen

1. Urakka-ajan pidennyksen ollessa edellä olevan perusteella aiheellinen urakoitsijan tulee, mikäli se ilman huomattavia lisäkustannuksia käy päinsä, kaikilta osiltaan tehdä rakennuskohde valmiiksi sekä niiltä osin, joihin este aiheuttaa viivästystä, ryhtyä kaikkiin vallassaan oleviin samoin kuin tilaajan osoittamiin toimenpiteisiin viivästyksen estämiseksi, mikäli tällaiset toimenpiteet eivät ole työläisäädännön, työsuojelemääräysten tai työehtosopimusten vastaisia.

2. Siinä tapauksessa, että 1. momentissa tarkoitettua toimenpiteestä aiheutuu urakoitsijalle lisäkustannuksia, urakkasopimuksen sopijapuolten on sovittava toimenpiteiden suorittamisesta ja niistä aiheutuvista kustannusten korvaamisesta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

23 § Menettelytapamääräykset

1. Kun työmaalla syntyy 19-20 §:issä mainituista syistä johtuva töiden pysähtymisen tai viivästymisen uhka, urakoitsijan on viipymättä ilmoitettava tästä tilaajalle. Mikäli työt pysähtyvät tai ilmaantuu muu sellainen syy, jonka johdosta urakoitsija katsoo, että hänellä on oikeus saada urakka-aikaan pidennystä tai kustannusten korvausta, hänen tulee välittömästi ilmoittaa tästä tilaajalle kirjallisesti uhalla, että hän muussa tapauksessa menettää oikeutensa näihin.

2. Jos este ei näytä aivan lyhytaikaiselta, urakoitsijan on ehdotettava tilaajalle neuvottelua ja muita toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen vahingon määrän vähentämiseksi, sen perusteiden selvittämiseksi ja vahingon suuruuden laskemiseksi.

3. Urakoitsijalla on oikeus 1. momentin määräyksen estämättä saada urakka-aikaan pidennys, jos urakka-aikana on ilmaantunut useita erillisiä pienehköjä urakka-ajan pidennykseen oikeuttavia syitä. Urakoitsijan on esitettävä vaatimuksensa tästä viimeistään kahta kuukautta ennen urakka-ajan päättymistä. Kuitenkaan ei sellaisia syitä, jotka ovat syntyneet kuutta kuukautta ennen lisäaikavaatimusten esittämistä, oteta huomioon.

4. Urakoitsijan tulee näyttää toteen viivästyksen vaikutus urakkasuoritukseen. Urakoitsijan on selvitettävä lisäkustannustensa perusteet sekä niiden määrä tosilla tai muulla luotettavalla tavalla.

5. Mitä urakkasuorituksen viivästyksistä on 20 ja 23 §:issä sanottu sovelletaan myös sopimuksessa mainittuihin, urakan välitavoitteita koskeviin aikamääräyksiin.

Luku 3 VASTUU

SOPIJAPUOLTEN VASTUU

24 § Yleinen vastuu

1. Sopijapuoli vastaa kaikkien urakkaan kuuluvien velvollisuuksiensa sopimusmukaisesta täyttämisestä.

2. Sopijapuoli vastaa mm:

a) laatimistaan suunnitelmista;
b) hankkimistaan ja ilmoittamistaan tiedoista ja tutkimustuloksista;
c) tekemistään töistä ja hankkimistaan rakennustavaroista sekä rakennusosista;

d) antamistaan määräyksistä ja ohjeista;

e) toiselle sopijapuolelle toimittamistaan aineettomista hyödykkeistä, kuten tietoteknisessä muodossa olevista järjestelmistä ja tiedoista;

f) tarvitsemastaan paikalleenmittauksesta ja asettamistaan mitoista;

g) lakien ja asetusten sekä niihin rinnastettavien julkisoikeudellisten määräysten noudattamisesta oman suorituksensa osalta.

3. Sopijapuoli vastaa alaistensa ja asian tuntijoidensa sekä urakan täyttämässä mahdollisesti käyttämiensä muiden osapuolten töistä ja toimenpiteistä, mikäli näissä yleisissä sopimusehdoissa tai muissa kaupallisissa asiakirjoissa ei ole muuta sanottu.

25 § Vastuun sisältö

1. Sopijapuolen vastuu käsittää, ellei urakkasopimuksessa tai näissä yleisissä sopimusehdoissa muuta määrätä, velvollisuuden korvata toiselle sopijapuolelle kaikki ne vahingot, jotka aiheutuvat siitä, että urakkasopimuksen mukaiset velvollisuudet jäävät jossain suhteessa täyttämättä, tai jotka tämä muutoin aiheuttaa toiselle sopijapuolelle.

2. Sopijapuoli ei kuitenkaan vastaa vahingoista, joita tämä ei ole voinut kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallaan välttää.

3. Vastuuseen viivästyksestä siltä ajalta, jolta on sovittu erillinen viivästyssakko, noudatetaan viivästyssakkoa koskevia määräyksiä.

URAKOITSIJAN VASTUU

26 § Vastuun laajuus

1. Urakoitsija vastaa oman urakkansa sopimusmukaisesta toteuttamisesta 24-25 §:ien mukaisessa laajuudessa.

2. Urakoitsija vastaa muutoksen ja lisätöistä samalla tavalla kuin muistakin sopimuksen perusteella hänelle kuuluvista velvollisuuksista.

3. Urakoitsijan edellytetään tulkitsevan sopimusasiakirjoissa esitettyjä tietoja ja tutkimustuloksia alan asiantuntijana.

27 § Vastuu virheellisestä työntuloksesta

1. Työntulos tai sen osa, joka työn aikana todetaan sopimuksen mukaisia vaatimuksia vastaamattomaksi, on urakoitsijan korjattava tai korvattava uudella suorituksella.

~~2. Jos edellä tarkoitettu virhe on sellainen, että sen oikaiseminen ei ole välttämätöntä ja sen korjaaminen olisi kustannuksiltaan kohtuutonta, urakoitsija on korjauksen tai uuden suorituksen sijasta velvollinen hyvittämään arvonlennuksen, jonka suuruus määräytyy sopimusasiakirjojen perusteiden mukaan tai niiden puuttuessa erikseen sovittavalla tavalla.~~

28 § Tuotevastuu

1. Urakoitsijalla on tuotevastuulain mukaan tuotevastuu joko tuotteen valmistajana tai liikkeelle laskijana.

2. Mikäli tilaaja ei ole voinut ilmoittaa vahingonkärsijälle kohtuullisessa ajassa ensisijaista tuotevastuuvollista tai sitä, jolta on tuotteen hankkinut, on tilaaja oikeutettu saamaan maksamansa korvauksen ensisijaisena tuotevastuuvollisena olevalta urakoitsijalta 30 §:n mukaisen vastuuajan kuluessa.

3. Urakoitsijan on sopimusasiakirjoissa edellytetyllä tavalla tai vaadittaessa ilmoitettava hankkimansa tuotteen ensisijainen tuotevastuuvollinen tai se, jolta on tuotteen hankkinut.

29 § Vastuu takuuajana

1. Urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta takuuajan, jonka pituus on, ellei urakkasopimuksessa ole muuta määrätty, kaksi vuotta. ~~Urakoitsijan suoritukseen, jota takuu koskee, luetaan myös lisä- ja muutostyöt.~~

2. Urakoitsija on velvollinen ~~kustannuksellaan~~ korjaamaan ~~ne~~ urakkasuorituksessaan takuuajana ilmenneet virheet, joita urakoitsija ei näytä hänestä riippumattomasta syystä aiheutuneiksi esimerkiksi osoittamalla, että kyseessä on normaali kuluminen tai virheellisen käytön taikka tilaajan vastuulle kuuluvien huolto- ja korjaustöiden laiminlyönnin aiheuttama vaurio. Sellaiset virheet, jotka vaikeuttavat työntuloksen käyttöä tai aiheuttavat vaaraa tahi rappeutumista, on urakoitsijan viivymättä korjattava tai poistettava. Jos urakoitsija viivyttelee edellä tarkoitettujen töiden tekemisessä, on tilaajalla oikeus tehdä työ urakoitsijan kustannuksella ilmoitettuaan asiasta sitä ennen kirjallisesti urakoitsijalle.

~~3. Virheet, jotka eivät olennaisesti haittaa työntuloksen käyttöä, voidaan sopia hyvittäviksi arvonvähennyksenä.~~

4. Takuuajaa alkaa sinä päivänä, jolloin rakennuskohde tai sen erikseen vastaanotettavaksi sovittu osa vastaanotto-tarkastuksessa hyväksytään vastaanotetuksi, tai mikäli vastaanottotarkastusta ei pidetä, sinä päivänä, jolloin rakennuskohde otetaan käyttöön.

5. Ennen rakennuskohteen valmistumista vastaanotetun urakkasuorituksen osalta takuuajaa alkaa urakkasuorituksen 70 §:n mukaisesta tarkastuksesta, mutta kestää sovittuun takuuajan rakennuskohteen vastaanotosta lukien. ~~Mikäli rakennuskohteen vastaanotto viivästyy tilaajasta tai muusta urakoitsijasta johtuvasta syystä, takuuajaa pidennetään tämän johdosta enintään 3 kuukautta.~~

~~6. Niissä tapauksissa, joissa urakoitsijan aliurakoitsijalla tai tavarantoimittajalla on urakoitsijan takuuajaa pidempi takuuajaa, urakoitsija vapautuu vastuusta ylimenevältä ajalta, mikäli tilaaja hyväksyy aliurakoitsijan tai tavarantoimittajan sitoumuksen suorasta vastuusta tilaajalle.~~

30 § Vastuu takuuajan jälkeen

Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeenkin sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai olevan seurausta sovittuun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä ja joita tilaaja ei ole kohtuuden mukaan voinut havaita vastaanotto-tarkastuksessa eikä takuuajana. Tästäkin vastuustaan urakoitsija on vapaa, kun kymmenen vuotta on kulunut rakennuskohteen vastaanottamisesta tai, mikäli vastaanottotarkastusta ei ole pidetty, siitä päivästä, jolloin rakennuskohde on otettu käyttöön.

31 § Vastuu kolmannelle henkilölle

Urakan toteuttamisessa kolmannelle henkilölle sekä tämän omaisuudelle mahdollisesti aiheutuvasta vahingosta ja haitasta vastaa urakoitsija. Urakoitsija ei ole kuitenkaan vastuussa vahingosta ja haitasta, joka on tehtävän toteuttamisen väistämätöntä seurausta ja jota hän ei ole voinut kaikkea mahdollista huolellisuutta noudattamallaakaan välttää. Urakoitsija vastaa kuitenkin vahingosta, jos ta korvausvelvollisuus lain mukaan syntyy tuottamuksesta riippumatta.

32 § Vastuu rakennusalueesta hankituista tiedoista

Urakoitsijan edellytetään ennen tarjouksen antamista hankkineen rakennusalueesta ja siellä työn suorittamiseen vaikuttavista olosuhteista sellaiset tiedot, jotka saadaan tutustumalla paikalla rakennus-

alueeseen. Tämä ei kuitenkaan vähennä tilaajan oikeutta eikä 34 §:ssä mainittua vastuuta.

33 § Huomautuksentekovelvollisuuden täyttämisen vaikutus vastuuseen

1. Kun urakoitsija havaitsee rakennus-suorituksessa käytettäväksi määrätyissä rakennustavaroissa, rakennusosissa tai tilaajan antamissa määräyksissä virheellisyyksiä, jotka saattavat vaarantaa rakennustyön sopimuksen mukaisen täyttämisen, hänen on tehtävä tästä viivymättä todistettavasti ilmoitus tilaajalle. Jos tilaaja tästä huolimatta vaatii sopimusmääräyksiä noudatettavaksi, urakoitsija tehdessään työn sopimuksen mukaisesti vapautuu vastuusta niihin seikkoihin nähden, joista hän on sanotulla tavalla tehnyt huomautuksen.

2. Jos urakoitsija ei ole havainnut sanotunlaisia virheitä, jotka kuitenkin ovat niin ilmeisiä, että hänen olisi kohtuuden mukaan pitänyt ne havaita ja ilmoittaa niistä 1. momentissa sanotulla tavalla tilaajalle, urakoitsija vastaa omaa tuottamustaan vastaavalla osin näistä virheellisyyksistä. Todistamisvelvollisuus vastuun urakoitsijalle siirtymisestä on tilaajalla.

TILAAJAN VASTUU

34 § Vastuun laajuus

1. Tilaja vastaa oman myötävaikutusvelvollisuutensa sopimuksenmukaisesta täyttämisestä 24–25 §:ien mukaisessa laajuudessa.

~~2. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, ovat yksikköhintaurakoissa ilmoitetut määrät likimääräisiä. Mahdollisesta poikkeaman aiheuttamasta muutoksesta urakkahintaan määrätään 45 §:ssä tarkoitettuihin tavoin.~~

35 § Vastuu tilaajan aiheuttamasta viivästyksestä

~~1. Mikäli urakkasuoritus on tilaajasta aiheutuvasta syystä kokonaan tai osittain keskeytyksissä tai viivästynyt urakkasopimuksessa sovitusta valmistumisajan kohdasta taikka takuuajaa on mainitusta syystä pidennetty, tilaaja on velvollinen korvaamaan urakoitsijan osoittamat lisä-kustannukset tai suorittamaan ennalta sovitun sopimussakon.~~

~~2. Elleivät sopijapuolet ole tehneet urakoitsijoiden keskinäistä vastuuta koskevaa sopimusta töiden yhteensovittamiseksi, tilaaja vastaa aikataulun noudattamisesta 8 §:n 2. momentin mukaisen myötävaikutusvelvollisuutensa osalta.~~

~~3. Tilaja ei ole vastuussa ylivoimaisen esteen aiheuttamasta aikataulun viivästyisestä lukuunottamatta 50 §:n mukaista osallistumista kustannusten korvaamiseen.~~

Luku 4

VAKUUKSET JA VAKUUTUKSET

VAKUUKSET

36 §

Urakoitsijan vakuudet tilaajalle

1. Urakkasopimuksen kaikinpuolisesta täyttämistä ja ennakkomaksujen takaisinmaksamisesta urakoitsija on velvollinen antamaan tilaajalle vakuuden. ~~Vakuuden tulee kattaa myös lisä- ja muutostyöt.~~ Vakuudeksi hyväksytään joko raha- tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus, rahalaitokseen tehty rahatalletus tai muu tilaajan hyväksymä vakuus. Talletustodistukseen tai muuhun irtaimen panttiin on liitettävä pantintajan panttaussitoumus ja talletustodistukseen lisäksi pankin sitoumus säilyttää tilaajalle panttioikeus talletukseen.

2. Mikäli urakkasopimuksessa ei ole toisin sanottu, rakennusajan vakuus on arvoltaan 10 % ja takuuajan vakuus 2 % urakkahinnasta. Vakuudet lasketaan arvonlisäverottomasta urakkahinnasta.

3. Rakennusajan vakuus on annettava tilaajalle ennenkuin urakoitsijalle suoritetaan osakaajan urakkahinnasta, kuitenkin viimeistään 21 vuorokauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta. Takuuajan vakuus on annettava viipymättä, kun urakoitsijan suoritus tai rakennuskohde on 70 tai 71 §:n mukaisesti hyväksytty vastaanotetuksi, kuitenkin ennen rakennusajan vakuuden voimaantulon päättymistä.

4. Tilaja suostumuksella urakoitsija voi aloittaa omalla vastuullaan työt jo ennen vakuuden luovuttamista. Jos vakuutta ei sitten anneta ja sopimus tämän vuoksi puretaan, tehdyistä töistä aiheutuneet kustannukset jäävät urakoitsijan vastattaviksi. Urakoitsijalle on kuitenkin korvattava tilaajan saama hyöty.

5. Jos urakoitsijalle sopimuksen mukaan maksetaan urakkahinnasta ennen oman suorituksensa saattamista vastaavaan vaiheeseen erityisenä enakkona määrä, joka ylittää 5 % urakkahinnasta, tästä enakkon osasta on asetettava vastaava vakuus. Tämä vakuus on palautettava sen jälkeen, kun ennakko on vähennetty maksueristä.

6. Jos annetun vakuuden arvo muuttuu, tai lisä- ja muutostöiden suorittamisesta sovitaan siinä määrin, että vakuus ei enää vastaa sovittua vakuuden määrää, on vakuutta sopijapuolen esittämästä vaatimuksesta tarkistettava vastaavasti.

7. Mikäli urakkasuorituksesta on osaan vastaanotettu, alennetaan rakennusaikaista vakuutta sopijapuolten sopimalla määrällä edellyttäen, että urakkahintaa on vielä maksamatta urakoitsijan jäljellä olevia velvoitteita vastaavasti.

8. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, tulee rakennusajan vakuuden olla voimassa kolme kuukautta yli urakka-ajan sekä takuuajan vakuuden kolme kuukautta yli takuuajan. Vakuudet on palautettava välittömästi sen jälkeen, kun urakoitsija on täyttänyt vakuuden tarkoittamat velvoitteensa.

37 §

Tilaajan vakuudenantovelvollisuus

~~Urakkasopimuksesta johtuvan maksuvelvollisuutensa täyttämistä tilaaja on velvollinen esittämään luotettavan selvityksen, jonka perusteella urakoitsijalla on tarvittaessa oikeus vaatia olosuhteiden edellyttämää vakuutta, jonka urakoitsija hyväksyy. Selvitys on esitettävä ennen sopimuksen allekirjoittamista ja tarvittava vakuus asetettava sopimusta allekirjoitettaessa tai sopimuksessa erikseen määrättyä aikana. Vakuuden on oltava 10 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta, ellei sen määrästä ole muuta sovittu.~~

VAKUUTUKSET

38 §

Rakennuskohteen vakuuttaminen

1. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, työmaan johtovelvollisuuksista vastaava urakoitsija on velvollinen huolehtimaan kustannuksellaan rakennuskohteen sekä työtä varten hankittujen rakennustuotteiden ja käyttötarvikkeiden vakuuttamisesta niiden jälleenhankinta-arvosta. Vakuutuksen tulee kattaa myös sivu- ja aliurakat sekä rakennuttajan hankinnat ja sopimusasiakirjoissa mainitut muut vakuutuskohteet. Milloin kohteessa ei ole työmaan johtovelvollisuuksista vastaava urakoitsijaa, kukin urakoitsija vastaa oman suorituksensa vakuuttamisesta.

2. Tilaaja on velvollinen tarjouspyynnössään ilmoittamaan työmaan johtovelvollisuuksista vastaavalle urakoitsijalle vakuutukseen sisältyvien sivu-urakoiden, rakennuttajan hankintojen ja muiden vakuutuskohteiden arvioidun arvon.

Jos vakuutuskohteen arvo muuttuu merkittävästi, vakuutusmäärää tarkistetaan kohteen arvoa vastaavasti. ~~Vastava vakuutusmaksun muutos on korvattava tai hyvitetävä sopijapuolelle.~~

3. Vakuutus otetaan rakennustyövakuutuksena tai muuna vahinkovakuutuksena, joka kattaa kohteelle ennalta-arvaamattomasta tapahtumasta kuten tulipalosta ja vahingonteosta aiheutuneet vahingot purku- ja raivauskustannuksineen. Vakuutuksen tulee olla voimassa siihen saakka, kunnes koko vakuutettu rakennuskohde on vastaanotettu siten, että vakuutus kattaa myös vastaanoton jälkeen suoritettavista takuutöistä aiheutuvat vahingot. Vastaanoton jälkeen vas-

tuu rakennuskohteen muusta vakuuttamisesta on rakennuttajalla.

4. Vakuutus on otettava rakennuttajan nimiin rakennuskohteen sijaintimaassa yleisesti vakuutuslaitosta harjoittavasta vakavaraisesta vakuutuslaitoksesta. Vakuutusmäärän tulee joka hetki vastata vakuutuskohteen täyttä arvoa ~~lisä- ja muutostöineen.~~ Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, vakuutuksen omavastuu saa olla korkeintaan 0,5 % vakuuttamisvelvollisen urakoitsijan urakkahinnasta.

5. Vakuutuskirja tai vakuutuslaitoksen antama todistus voimassa olevasta vakuutuksesta on luovutettava rakennuttajalle ennen kuin työstä tai hankinnasta maksettavat erät ovat nostettavissa.

6. Sivu- ja aliurakoitsija on velvollinen vakuuttamaan rakennuskohteen siinä laajuudessa, kuin siitä on erikseen sovittu.

7. Kukin urakoitsija vastaa itse rakennusvälineidensä vakuuttamisesta sekä 9. momentin tarkoittamissa korjaustöissä rakennustuotteidensa ja käyttötarvikkeidensa vakuuttamisesta.

8. Urakoitsijan on noudatettava vakuutusehtoihin liittyviä suojeluohjeita. Vakuuttamisvelvollisen urakoitsijan on saatettava vakuutusehtoihin liittyvät suojeluohjeet muiden urakoitsijoiden tietoon.

9. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, vanhojen rakenteiden korjaustöissä urakoitsijan vakuutusvelvollisuus rakennuskohteen osalta rajoittuu korjauksen arvoon. Rakennuttajan on ilmoitettava mahdollisesta kiinteistövaikutuksesta urakoitsijalle ja korjaustöistä vakuutusyhtiölle.

10. Työmaalla toimivalla urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus.

Luku 5 MAKSUVELVOLLISUUS

39 § Urakkahinta

~~Urakkahinta on urakkasopimuksessa so-
viittu urakoitsijalle maksettava vastike.
Urakkahinnassa on erotettava arvonlisä-
veroton hinta ja arvonlisävero.~~

40 § Urakkahinnan maksaminen

1. Sopimukseen perustuvat laskut on maksettava, kun lasku on esitetty tilaajalle ja vastaava sopimuksen mukainen työvaihe on todettu tehdyksi tai lasku muuten on todettu maksukelpoiseksi.

~~2. Ellei sopimuksessa ole maksuerätaulukkoa tai muuta määräystä maksujärjestelyistä, tilaajan on suoritettava urakoitsijalle urakkahinnasta osamaksuja, joiden suuruutta määrättäessä on pidettava periaatteena, että osamaksut ovat oikeassa suhteessa urakkahintaan ja toteutettuun urakkasuoritukseen.~~

~~3. Urakkahinnan loppuerä on suoritettava maksuerätaulukon määräysten mukaisena ajankohtana. Ellei maksuerätaulukossa tai sopimuksessa toisin määrätä, tämä erä on suoritettava 70 §:n tai 71 §:n mukaisen vastaanoton jälkeen kuitenkin viimeistään silloin, kun jäljempänä olevien määräysten mukainen loppuselvitys on toimitettu tai sopijapuolten taloudelliset välit muuten on selvitetty.~~

~~4. Mikäli urakoitsija on työn aikana ilmenneestä hänestä riippumattomasta syystä estynyt pitkähkön ajan jatkamasta suoritustaan siihen valmiusasteeseen, jossa sovittu maksu erääntyy, ja mikäli sovittu valmiusasteesta ei puutu enempää kuin 10 %, urakoitsijalla on oikeus veloittaa sovittu maksu vähennettynä puuttuvan suorituksen arvolla.~~

~~5. Jos tilaaja urakoitsijan ja takaajien kanssa asiasta kirjallisesti sovittuaan suorittaa urakoitsijan puolesta urakkasuoritusta koskevia maksuja, tilaajalla on oikeus vähentää nämä maksut seuravista tällaisen maksun tapahtumisen jälkeen suoritettavista maksueristä tai niistä maksueristä, joihin sanotut maksut liittyvät.~~

~~6. Urakkasopimuksen mukaisia maksueriä ei voida sopia muutettavaksi 4. momentissa mainittuja tapauksia ja muita vähäisiä poikkeamia lukuunottamatta ilman takaajien kirjallista suostumusta.~~

~~7. Muutos- ja lisätöistä urakkahintaan aiheutuva lisäys tai vastaavasti hyvitys on suoritettava toiselle sopijapuolelle sopimusasiakirjoissa mainittua maksutapaa ja aikaa noudattaen, kun muutos tai~~

~~lisätyö on toteutettu ja lasku esitetty sekä tilaajan puolesta todettu oikeaksi. Korvaus suurehkoista muutoksista ja lisätöistä voidaan sopia maksettavaksi useammassa erässä toiden edistymisen mukaan.~~

41 § Viivästyskorko

Ellei urakkasopimuksessa ole toisin sovittu, tilaaja on velvollinen maksamaan urakoitsijalle korkolain mukaisen vuotuisen viivästyskoron, mikäli tilaaja ei täytä maksuvelvollisuuttaan 14 vuorokauden kuluessa siitä, kun maksukelpoinen lasku on esitetty tilaajalle.

42 § Pidätykset

1. Tilaja on edellä olevien ehtojen estämättä kuitenkin oikeutettu pidättämään maksamattomasta urakkahinnasta:

- urakoitsijan vastattavaksi kuuluvan virheen korjaustyötä vastaavan määrän, kunnes korjaus on suoritettu;
- viivästysmaksun ja muun sopimuksessa, jonka tilaaja on oikeutettu urakoitsijalta saamaan;
- sovittua takuuajan vakuutta vastaavan määrän kunnes sanottu vakuus on annettu tilaajalle;
- määrän, jolla urakoitsijan tulee tarkistaa vakuuden arvoa 36 §:n 6. momentin mukaan;
- tilaajan kolmannelle osapuolelle suoritettavan vahingonkorvauksen, jos urakoitsija lain tai sopimuksen nojalla on vahingosta vastuussa;
- tilaajan muun erääntyneen saatavan;
- aliurakoitsijan riidattomat saatavat hyväksytystä työsuorituksesta.

2. Ennen kuin tilaaja käyttää e-g -kohtien mukaista pidätysoikeutta, hänen on varattava urakoitsijalle mahdollisuus antaa lausuntonsa pidätyksen perusteista ja määrästä.

Luku 6 SUUNNITELMA JA HINTA- MUUTOKSET

43 § Muutostyövelvollisuus

~~1. Urakoitsija on velvollinen toteuttamaan tilaajan vaatimat muutostyöt, elleivät ne olennaisesti muuta urakkasuoritusta toisen luonteiseksi.~~

~~2. Muutokset on selvästi osoitettava urakoitsijalle. Urakoitsijan on tehtävä ja tilaajan on käsiteltävä muutostyötä koskeva tarjous viipymättä. Muutosta ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin sen sisällöstä ja vaikutuksesta urakkaan on kirjallisesti sovittu.~~

~~3. Edellisen momentin estämättä pienistä ja kiireellisistä muutoksista voi ilman kirjallista sopimusta antaa määräyksen tilaajan 59 §:n 4. momentissa mainitulla tavalla asianmukaisesti valtuuttama henkilö. Määräys on merkittävä työmapäiväkirjaan. Muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan on niin pian kuin mahdollista kirjallisesti sovittava.~~

44 § Rakennussuunnitelman muuttamisen vaikutus urakkahintaan ja urakka-aikaan

~~1. Rakennussuunnitelman muuttamisesta, joka ottamalla huomioon toisaalta muutoksen aiheuttaman urakoitsijan velvollisuuksien lisääntymisen ja toisaalta näiden vähentymisen johtaa kustannusten nousuun, tulee urakoitsijan saada urakkahintaan muutosta vastaava lisäys. Jos muutos sitä vastoin johtaa kustannusten vähentymiseen, tulee tilaajan saada vastaava hyvitys. Mikäli kustannusten vähentyminen johtuu urakoitsijan tekemästä innovaatiosta, hyvitystä voidaan alentaa sopijapuolten sopimalla määrällä.~~

~~2. Urakoitsijan tulee antaa rakennussuunnitelmien muutoksen vaikutuksesta urakkahintaan yksilöity tarjous tai eritelty laskelma. Muutostöissä noudatetaan sopimusasiakirjoissa määriteltyjä tai näiden puuttuessa vastaavien perusteiden sovitteja hintoja. Jos sopimusasiakirjoista ei saada vastaavaa hintaa tai hinnan määräämisperusteita eikä hinnasta voida muuten sopia, on työ tehtävä omakustannushintaan, ellei tilaaja ota sitä toteuttaakseen.~~

~~3. Jos rakennussuunnitelman muutos vaikuttaa urakka-aikaan pidentävästi, on urakoitsijalla oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan. Pidennyksestä on ennakolta sovittava ja vaatimus urakka-ajan pidentämisestä on tullakseen huomioonotetuksi esitettävä kirjallisesti muutostyötarjoituksen yhteydessä, kui-~~

tenkin viimeistään ennen kuin rakennussuunnitelman muutosta ryhdytään toteuttamaan.

45 §

Yksikköhintaurakan määrämuutokset

1. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, yksikköhintaurakassa määrämuutokset korvataan tai hyvitetään sopimuksen mukaisilla yksikköhinoilla ottaen kuitenkin huomioon, mitä 2–4. momenteissa on sanottu.

2. Hinnoitellun määräluettelon yksikköhinnat pätevät määrien muuttuessa sellaisenaan, jos urakassa on sovittu kiinteät kustannukset maksettavaksi erikseen.

3. Mikäli kiinteät kustannukset sisältyvät yksikköhintaan, niin määräluettelon nimikkeen mukaisen määrän lisääntyessä tai vähentyessä enemmän kuin 25 % sopimuksessa olevasta määrästä, nimikkeen yksikköhintaa tarkistetaan siten, että nimikkeeseen sisältyvien kiinteiden kustannusten määrä ei lisäännä tai vähenny enempää kuin neljänneksen nimikkeeseen sisältyvien alkuperäisten kiinteiden kustannusten määrästä. Tarkistusta ei suoriteta, jos määrämuutoksen aiheuttama nimikkeen kustannusmuutos on vähemmän kuin 1 % urakkahinnasta. Ellei yksikköhintaan sisältyvien kiinteiden kustannusten määrää ole sovittu, niiden osuudeksi oletetaan 12 % yksikköhinnasta.

4. Mikäli 3. momentin mukaisessa tapauksessa nimikkeen määrä lisääntyy tai vähentyy enemmän kuin 50 % sopimuksen mukaisesta määrästä ja muutos on samalla vähintään 5 % urakkahinnasta, niin sopijapuolella on oikeus vaatia yksikköhinnan perusteltua tarkistusta.

46 §

Lisätyöt

Muista kuin 43 § 1. momentin mukaisista lisäyksistä sekä niiden hinnasta, suoritustajasta ja vaikutuksesta urakka-aikaan on sovittava kirjallisesti ennen niihin ryhtymistä.

47 §

Omakustannushinta

1. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin mainittu, omakustannushintaan sisältyy:

- välittömän työnjohdon ja työntekijöiden palkat lakiin tai työehtosopimukseen perustuvine sosiaalikuluneen, matkakustannukset ja päivärahat sekä työkalukorvaukset;
- rakennustuotteiden ja käyttötarvikkeiden hinnat kuljetuskustannuksineen;
- aliurakoitsijoille tilaajan hyväksymän sopimuksen perusteella suoritettavat kustannukset;
- rakennusvälineiden kustannukset;
- muut välittömästi työhön kohdistuvat yksilöidyt kustannukset;

f) 12 %:n yleiskustannuslisä muille kustannuksille paitsi niille, joissa yleiskustannuslisä sisältyy jo käytettyyn veloitus hintaan. Sivu- ja aliorakoissa yleiskustannuslisäprosentista on sovittava erikseen;

g) arvonlisävero verottomista hinnoista laskettuna.

2. Urakoitsijan tulee antaa tilaajan vaatimat tarpeelliset tiedot omakustannushinnan perusteena olevista palkoista, laskuista ja muista näihin verrattavista seikoista.

3. Työn suorittamisesta vastuussa olevan jäljempänä 56 §:n 1. momentissa mainitun henkilön palkkaus sekä keskuskonttorin kulut sisältyvät yleiskustannuslisään. Mikäli sopimusasiakirjoissa ei ole työntekijöiden palkoista eikä työvälineiden vuokrasta sovittu, käytetään senhetkistä kyseisen työalan yleistä palkkatasoa sekä työvälineiden vuokratasoa.

48 §

Indeksin vaikutus urakkahintaan

1. Mikäli urakkahinta on urakkasopimuksessa sidottu indeksiin, suoritetaan kukin maksuerä sopimuksessa mainitun suorituksen, mutta tarkistetaan jälkepäin heti, kun on saatu lasketuksi sen kuukauden indeksi, jonka aikana maksuerään tai sen osaan oikeuttava työ on valmistunut. Tarkistus suoritetaan siten, että maksuerä suurenee tai pienenee samassa suhteessa, kuin valmistuskuukauden indeksiluku on suurempi tai pienempi sen kuukauden indeksi lukua, johon urakkahinta on sidottu.

2. Ennakkomaksu tarkistetaan eräntymispäivän kuukauden indeksin mukaan ja viimeinen maksuerä sen kuukauden indeksin mukaan, jonka aikana vastaanottotarkastus on toimitettu. Maksuerästä mahdollisesti vähennettävälle ennakkomaksun takaisinperintäosalle ei lasketa indeksihyvitystä. Tarkistuksen perusteella urakoitsijalle tulevalle lisäykselle tai tilaajan saamalla hyvitykselle ei lasketa korkoa.

3. Milloin maksuerän tai muun urakoitsijalle tulevan sopimukseen perustuvan maksun suorittaminen on lykkääntynyt syistä, joiden johdosta urakoitsijalla ei ole oikeutta saada urakka-ajan pidennystä, suoritetaan maksuerän tarkistus sen kuukauden indeksin mukaan, jona sanottuun maksuerään oikeuttavan urakkavaiheen olisi katsottava voineen tulla normaalisti suoritetuksi ilman mainittua viivästystä, mikäli indeksi viivästymisaikana on noussut. Jos sen sijaan indeksi sanottuna aikana on laskenut, tarkistetaan maksuerä työvaiheen valmistumiskuukauden indeksin mukaan.

4. Jos indeksin laskemisperusteita urakkasopimuksen voimassaoloaikana muutetaan, ryhdytään uutta indeksiä sovelta maan heti, kun vanhan indeksin julkaiseminen on lopetettu, ja indeksiluku, johon

urakkahinta on sidottu, korjataan uusien laskemisperusteiden mukaisesti.

49 §

Hintojen ja palkkojen muuttamisen vaikutus urakkahintaan

1. Ellei urakkasopimuksessa nimen omaan ole toisin sanottu, hinta ja palkkatason muutokset eivät lisää eivätkä vähennä urakkahintaa.

2. Arvonlisävero lasketaan urakkahintaan kulloinkin todellisenä maksettavana verona.

3. Ellei urakkasopimuksessa ole toisin sanottu muista kuin 2. momentin mukaisista valtiovallan lainsäädännöllisistä toimenpiteistä (laki, asetus, valtioneuvoston tai ministeriön päätös) johtuvat kustannusmuutokset otetaan huomioon urakkahintaa lisäävänä tai vähentävänä tekijänä vain, jos niiden yhteisvaikutus on vähintään 0,5 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Muutoksen huomioonottamisen edellytyksenä on lisäksi, että

— niiden peruste on syntynyt sopimukseen johtaneen tarjouksen antamisen tai muissa tapauksissa sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, — niitä ei ole tarjousta tai vastaavasti sopimusta tehtäessä voitu ottaa huomioon ja — ne ovat sopimuksen käsittämään urakkasuoritukseen välittömästi vaikuttavia.

4. Kustannusmuutoksia koskevat vaatimukset on perusteiltaan esitettävä viimeistään urakkaa koskevassa 70 tai 71 §:n mukaisessa tarkastuksessa. Urakoitsijan on tositteilla tai muulla luotettavalla tavalla ilmoitettava kustannusmuutosten laskemiseksi tarvittavat tiedot tilaajalle.

5. Oikeutta 3. momentissa mainittuun urakkahinnan muutokseen ei sanotulla perusteella kuitenkaan ole kummallakaan sopijapuolella siitä osin, kun se tulee korvatuksi urakkasopimuksen indeksihdon perusteella, eikä laajemmalti kuin kulloinkin voimassa olevat lainsäädännökset sen sallivat. Jos edellä tarkoitettu kustannusmuutos tapahtuu urakka-ajan päätyttyä, ei viivästyksestä vastuussa olevalla sopijapuolella ole tämän kohdan määräysten perusteella oikeutta vaatia hyväksyen urakkahinnan lisäystä tai vähennystä.

50 §

Ylivoimaisen esteen vaikutus urakkahintaan

1. Jos urakkasuoritus osittain tai kokonaan keskeytyy sopijapuolista riippumattomasta 20 §:ssä mainitusta syystä, lukuunottamatta sanotun pykälän 1. momentin c-kohdassa mainittua syytä ja siitä aiheutuu urakoitsijalle vahinkoa, tilaaja korvaa urakoitsijalle keskeytyksestä aiheutuneet vartiointikustannukset, lämmitys- ja muut energiakustannukset

~~sekä työmaan suojaus-, huolto- ja hoitokustannukset.~~

~~2. Lisäksi tilaaja osallistuu urakoitsijalle aiheutuneisiin muihin kustannuksiin keskeytysajan työpäivää kohti ensimmäisiltä 5 työpäivältä 2 prosentilla ja sen jälkeisiltä työpäiviltä 1 prosentilla urakan keskimääräisestä päiväkustannuksesta, joka lasketaan jakamalla arvonlisäveroton urakkahinta urakka-ajan työpäivien määrällä.~~

~~3. Keskeytyksestä aiheutuneita kustannuksia laskettaessa otetaan huomioon urakka-ajan siirtyminen epädullisempaan tai edullisempaan vuodenaikaan.~~

~~4. Urakoitsijalla ei ole oikeutta saada tilaajalta muuta korvausta keskeytyksestä.~~

Luku 7 OMISTUSOIKEUS JA VAHINGONVAARA

51 § Maksun vaikutus

Rakennustyömaalla olevat urakoitsijan yksilöidyt rakennustavarat ja rakennusosat siirtyvät tilaajan omistukseen niiltä osin, kuin niitä vastaava maksu on suoritettu.

52 § Kiinnittämisen vaikutus

Rakennuskohteeseen kiinnitetyt rakennustuotteet ovat rakennuskohteen tai kiinteistön osana rakennuttajan tai muun kiinteistönomistajan omaisuutta.

53 § Irrotettavat ainekset, purku- ja ongelmajäte

~~1. Mikäli kaupallisissa asiakirjoissa ei ole toisin sanottu, kuuluu urakkasuoritukseen tarpeeton, urakka-alueelta irrotettava maa, kivi- ja puuaines sekä rakennuksen, rakenteiden ja rakennelmien purujäte poiskuljetuksineen, jäteveroineen ja kaatopaikkamaksuineen urakoitsijalle.~~

~~2. Sopimusasiakirjoissa rakennustyöhön käytettäväksi osoitetut tai varastoitavaksi esitetyt ainesosat säilyvät tilaajan omaisuutena.~~

~~3. Ongelmajäte siirtyy 1. momentin osalta urakoitsijalle vain siltä osin kuin sen laatu ja määrä ilmenee sopimusasiakirjoissa tai asiasta sovitaan erikseen kirjallisesti.~~

54 § Tekijänoikeus

~~Kumpikin sopijapuoli säilyttää tekijänoikeuden tekemiinsä piirustuksiin ja muihin suunnitelma-asiakirjoihin eivätkä sopijapuolet saa käyttää haltuunsa saamiaan toisen sopijapuolen laatimia suunnitelma-asiakirjoja muissa kohteissa.~~

55 § Vahingonvaara

1. Jos rakennuskohde tai sen osa vahingoittuu tai tuhoutuu ennen kuin tilaaja on ottanut sen vastaan, vahinko kohtaa, luonnonkatastrofiksi katsottavan ylivoimaisen tapahtuman aiheuttamaa vahinkoa lukuunottamatta, urakoitsijaa siitä riippumatta, onko urakoitsijalle maksettu urakkahinta osittain tai kokonaan. Tilaajan rakennuskohteeseen toimittaman urakkasuoritukseen kuulumattoman omaisuuden osalta vahingonvaara kuuluu tilaajalle.

2. Korjaustöissä sekä sivu- ja aliurakoissa urakoitsijan vahingonvaara rakennuskohteen osalta rajoittuu tämän suoritukseen.

3. Tilaajan vastaanotettua 70 tai 71 §:n mukaisesti urakkasuorituksen vahingonvaara siirtyy tilaajalle.

4. Siltä osin kuin vahinko tulee korvatuksi rakennuttajan nimiin otetulla vakuutuksella, rakennuttaja on velvollinen maksamaan urakoitsijalle korvauksen, jolla jo suoritettu maksamaton urakan osa tulee korvatuksi. Jos vahingoittunut tai tuhoutunut rakennuskohde tai sen osa tehdään vakuutussummalla uudelleen, urakoitsija saa tästä suorituksesta maksun suorituksen edistymisen mukaan, jolloin soveltuvin osin on noudatettava, mitä urakkahinnan maksamisesta on alun perin määrätty.

5. Mikäli vahinko kohtaa urakoitsijaa ylivoimaisen tapahtuman aiheuttamana, urakoitsija ei kuitenkaan ole vastuussa siitä, että rakennuskohdetta ei rakennuskustannusten nousun vuoksi voida vakuuskorvauksella uudelleen aikaansaada.

Senaatin ja rakennusministeriön
kärkiviraston ja rakennusministeriön
Allianssin ja rakennusministeriön
Yhteiset sopimusehdot.

Luku 8 ORGANISAATIOT

TYÖNJOHTO

56 § Urakoitsijan työnjohto

1. Työmaan johtovelvollisuuksista vastaavalla urakoitsijalla tulee olla rakennustyömaalla vastaava työnjohtaja, joka johtaa rakennustyötä ja vastaa sen suorittamisesta rakennuslain ja -asetuksen sekä rakentamismääräysten mukaisesti.

2. Jokaisella urakoitsijalla tulee olla urakasuoritustaan varten riittävä ja ammattitaitoinen työnjohto sekä työn toteuttamisen ajaksi nimetty sellainen työn suorittamisesta vastuussa oleva henkilö, joka hallitsee sopimuksen alaisen tehtävän ja jolle tilaaja tai hänen edustajansa voi antaa urakasuoritusta koskevia määräyksiä yhtä pätevästi, kuin jos määräykset olisi annettu suoraan urakoitsijalle. Tehtävään asetetusta henkilöstä on urakoitsijan viipymättä kirjallisesti ilmoitettava tilaajalle. Urakoitsijan edustajan tulee olla tilaajan tavoitettavissa ja aina tarvittaessa työmaalle saatavissa.

57 § Työsuojelu

1. Työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan urakoitsijan on nimettävä pätevä vastuuhenkilö huolehtimaan turvallisuuden ja terveyden kannalta tarpeellisesta työmaan yleisjohdosta ja osapuolten välisen yhteistoiminnan ja tiedonkulun järjestämisestä, toimintojen yhteensovittamisesta sekä rakennusalueen yleisestä siisteydestä ja järjestyksestä.

2. Ellei kohteessa ole nimetty työmaan johtovelvollisuuksista vastaavaa urakoitsijaa, 1. momentin velvollisuuksista vastaa rakennuttaja tai muu, joka ohjaa ja valvoo rakennushanketta.

3. Jokaisen urakoitsijan on nimettävä työnsä johtoa ja valvontaa varten siihen pätevä ja vastuunalainen henkilö, joka vastaa työsuojelua koskevien säännösten noudattamisesta.

58 § Urakoitsijan henkilöstöä koskevat muut määräykset

1. Urakoitsijalla tulee olla urakasuoritus varten riittävä ja ammattitaitoinen henkilöstö.

2. Urakoitsijan tulee ~~vaadittaessa~~ antaa tilaajalle tiedot rakennustyötä varten omassa ja aliurakoitsijoidensa palveluksessa olevan henkilöstön määrästä.

3. Kaikilla urakoitsijan palveluksessa työmaalla olevilla henkilöillä tulee olla henkilön ja työnantajan yksilöivä tunniste.

4. Mikäli urakoitsijan palveluksessa oleva henkilö osoittautuu siinä määrin epäpäteväksi tai sopimattomaksi, että töiden suorittaminen siitä kärsii, eikä asia tilaajan kirjallisestakaan huomautuksesta korjaannu, on tällainen henkilö korvattava toisella henkilöllä.

VALVONTA

59 § Tilaajan edustajat ja heidän valtuutensa

1. Tilaajan tulee kirjallisesti ilmoittaa urakoitsijalle toimivaltaiset edustajansa sekä heidän valtuutensa.

2. Urakoitsija voi kääntyä urakasuoritusta koskevissa asioissa tilaajan toimivaltaisen edustajan puoleen yhtä pätevästi, kuin jos asiassa olisi käännytty suoraan tilaajan puoleen.

3. Rakennussuunnitelmien muuttamista koskevia tahdonilmaisuja ovat oikeutetut antamaan vain ne henkilöt, jotka on nimennyt tätä tehtävää varten urakoitsijalle ilmoitettu. Tilaajan tai rakennuttajan palveluksessa olevalla henkilöllä ei asemansa perusteella ilman erityistä valtuutusta ole oikeutta antaa tällaista määräystä.

4. Pienistä ja kiireellisistä muutoksista voi ilman kirjallista sopimusta antaa määräyksen tilaajan 1. momentissa mainitulla tavalla asianmukaisesti valtuuttama henkilö.

60 § Rakennustyön valvojat

1. Rakennuttajan puolesta urakasuoritusta valvovat rakennuttajan tähän tehtävään asettamat pätevät valvojat. Valvojana ei ilman urakoitsijan suostumusta saa toimia saman alan urakoitsija tai tämän palveluksessa oleva henkilö.

2. Rakennuskohteen suunnittelijat suorittavat laatimiensa suunnitelmien toteuttamisen yleisvalvontaa sekä suunnitelmia täydentävien ja täsmentävien ohjeiden antamista. Heillä ei ole oikeutta määrätä tai sopia muutoksista urakkaan.

61 § Valvonnan toteuttaminen

1. Tilaajan edustajalla ja valvojalla on oikeus milloin tahansa käydä rakennustyömaalla ja kohteissa, joissa urakkaan kuuluvia töitä suoritetaan. Heillä on myös oikeus suorittaa valvonta- ja tarkastuskäyntejä urakoitsijan käyttämissä rakennustarvikkeiden ja rakennusosien valmistuskohteissa.

2. Tilaajan edustajalla ja valvojalla on myös oikeus valvontaa varten tarpeellisten kokeiden, mittauksen ja muiden tämän laatuisten tehtävien suorittamiseksi korvauksetta käyttää urakoitsijalle kuuluvia tarkastuskohteessa olevia laitteita, kojeita ja tarvikkeita sekä saada tähän tarpeellista apua. Muiden kokeiden ottamisesta on säädetty 11 §:ssä.

3. Tilaajan edustajalla ja valvojalla on oikeus saada käyttöönsä urakoitsijan laadunvarmistuksen edellyttämät mitaustulokset ja muut laadunvarmistustiedot.

4. Jos tilaajan edustaja tai valvoja havaitsee urakasuorituksessa virheen, hänen on huomautettava tästä urakoitsijalle, jonka on korjattava virhe viipymättä.

5. Jos tilaajan edustaja tai valvoja havaitsee urakasuorituksessa vakavan virheen, jota ei välittömästi korjata ja jonka korjaamatta jättäminen aiheuttaisi huomattavia lisäkustannuksia, vaaraa tai vahinkoa, hänen on työmaapäiväkirjaan tai työmaakokouksen pöytäkirjaan tehtävällä merkinnällä taikka muulla tavoin kirjallisesti huomautettava tästä urakoitsijalle. Jos urakoitsija pitää huomautuksen sisältämää vaatimusta ~~sopimuksen vastaisena tai~~ epätarkoituksenmukaisena, hänen on mahdollisimman pian kirjallisesti esitettävä ~~vaatimuksensa tai~~ vasta huomautuksensa tilaajalle.

6. Mikäli osoittautuu, että valvoja on siinä määrin epäpätevä tai sopimaton, että rakennustyön toteuttaminen siitä kärsii, urakoitsijan tulee kirjallisesti ilmoittaa tästä tilaajalle. Ellei asiaan tule korjausta, on tällainen henkilö korvattava toisella henkilöllä.

62 § Valvonnan vaikutus vastuuseen

1. Tilaajan taholta tapahtuva valvonta ei rajoita eikä vähennä urakoitsijan sopimuksenmukaista vastuuta.

2. Mikäli tilaaja ei kuitenkaan ole huomauttanut urakasuorituksen vakavasta virheestä, joka on ollut niin ilmeinen, että tilaajan olisi tullut se kohtuuden mukaan havaita ja ilmoittaa siitä urakoitsijalle 61 § 5. momentissa sanotulla tavalla, tilaaja vastaa omaa tuottamustaan vastaavalta osin virheen aiheuttamista lisäkustannuksista ja vahingoista. Vastuu ei kuitenkaan siirry, jos virhe aiheutuu urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suorituksesta tai on seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä. Todistamisvelvollisuus vastuun siirtymisestä tilaajalle on urakoitsijalla.

Luku 9**YHTEISET KOKOUKSET JA TOIMITUKSET****KOKOUKSET JA TARKASTUKSET****63 §****Urakkaneuvottelu**

~~Milloin sopijapuolet käyvät ennen sopimuksen allekirjoittamista urakkaneuvottelun, laaditaan neuvottelusta pöytäkirja, jonka tilaaja ja urakoitsija allekirjoittavat.~~

64 §**Suunnitelmakatselmus**

~~Siinä tapauksessa, että jompikumpi sopijapuolista haluaa ennen töiden aloittamista saada suunnitelmien sisältöön tai toimittamiseen liittyvän seikan taikka töiden aloittamiseen liittyvän suunnitelman valmiuden pätevästi todetuksi, toimitetaan suunnitelmakatselmus, ellei asia ole muutoin selvitetävissä. Katselmuksen osalta noudatetaan muutoin 65 §:n 2. ja 3. momentin määräyksiä.~~

65 §**Urakkasuorituksen liittyvät katselmuks**

1. Siinä tapauksessa, että jompikumpi sopijapuolista haluaa joko rakennusaikana tai sen jälkeen saada jonkin rakennus-suorituksen liittyvän seikan tai olosuhteen pätevästi todetuksi, rakennuskohteessa toimitetaan katselmus, ellei asia ole muutoin selvitetävissä.

2. Katselmus on pidettävä sitä pyytäneen sopijapuolen ilmoittamana tai yhteisesti sovittuna aikana. Katselmus voidaan pitää sopijapuolen poissaolosta huolimatta, ellei poissaololle ole pätevää syytä.

3. Katselmuksen pitävät tilaaja ja urakoitsija yhdessä. Kummallakin sopijapuolella on oikeus kutsua toimitukseen asiantuntijoita. Katselmuksiin nähden on noudatettava soveltuvin osin 76–77 §:issä tarkastuksista annettuja määräyksiä.

66 §**Työmaakokoukset**

~~1. Sopijapuolten yhteisesti pitämistä työmaakokouksista pidetään pöytäkirjaa, jonka tilaaja ja urakoitsija tai heidän edustajansa allekirjoittavat. Työmaakokouksissa toimii tilaaja tai hänen edustajansa puheenjohtajana ja erikseen sovittu henkilö pöytäkirjan pitäjänä.~~

~~2. Työmaakokouksessa tehty pöytäkirjaan otettu huomautus tai ilmoitus, joka muutoin olisi tehtävä kirjallisesti, katsotaan mainitunlaista kirjallista ilmoitusta vastaavaksi.~~

67 §**Mittaukset**

Määrien selvittämiseksi tai suorituksen muun sisällön toteamiseksi tarpeelliset mittaukset on tehtävä molempien sopijapuolten läsnäollessa, ellei toisin sovita. Urakoitsijan on riittävän ajoissa ilmoitettava tilaajalle mittauksen tarpeellisuudesta. Mikäli jompikumpi sopijapuoli laiminlyö osallistua sovittuna ajankohtana pidettävään mittaustoimitukseen, sitoo toisen tekemä mittaus, ellei siinä voida osoittaa ilmeistä virhettä.

68 §**Tarkastustoimitusten lajit**

1. Rakennuskohteen tai sen erikseen vastaanotettavaksi sovitun osan valmistuttua on rakennuskohteessa pidettävä 71 §:n mukainen vastaanottotarkastus, ellei muunlaisesta vastaanottomenettelystä ole sovittu.

2. Urakkasuorituksen tai sen erikseen vastaanotettavan osan valmistuttua ennen rakennuskohteen valmistumista, on tästä suorituksesta toimitettava 70 §:n mukainen tarkastus.

3. Takuuajan päättyessä rakennuskohteessa suoritetaan 74 §:n mukainen takuutarkastus.

4. Edellä mainituissa tarkastuksissa voidaan määrätä pidettäväksi jälkitarkastuksia.

69 §**Säädösten edellyttämät tarkastukset**

~~1. Urakoitsija on velvollinen huolehtimaan siitä, että ne katselmuks~~ ja tarkastukset, jotka säädösten tai viranomaismääräysten mukaan on toimitettava, tulevat pidetyiksi. ~~Urakoitsija suorittaa kustannukset muista paitsi 8 §:n 1. momentissa mainituista rakennuttajan kustannettaviksi kuuluvista toimituksista.~~

2. Urakoitsijan on ilmoitettava tarkastuksista tilaajalle. Mikäli tilaajan läsnäolo tarkastuksessa on tarpeellinen, ilmoitus tulee tehdä riittävän ajoissa ennen tarkastusta.

3. Viranomaisten suorittama tarkastus ei rajoita tilaajan urakkasopimukseen perustuvaa oikeutta.

VASTAANOTTO**70 §****Urakkasuorituksen tarkastus**

1. Jos urakkasuoritus tai sen osa on sovitun tai sovitaan valmistuvaksi ennen rakennuskohteen vastaanottoa, suorituksen vastaanottamiseksi tilaajalle pidetään suorituksen valmistuttua urakkasuorituksen tarkastus.

2. Tarkastuksen osalta noudatetaan soveltuvin osin vastaanottotarkastusta koskevia 71 §:n määräyksiä.

71 §**Rakennuskohteen vastaanottotarkastus**

1. Sekä urakoitsijalla että rakennuttajalla on oikeus pyytää vastaanottotarkastus pidettäväksi, kun sopimuksen tarkoittama rakennuskohte on siinä valmiudessa, että mahdollisesti kesken tai suorittamatta olevat työt ehditään suorittaa valmiiksi ennen vastaanottotarkastusta.

2. Pyyntö on tehtävä kirjallisesti ja tarkastus on sen jälkeen aloitettava viimeistään 14 vuorokauden kuluessa pyynnön tiedoksisaamisesta, joko sovittuna tai ellei siitä voida sopia rakennuttajan määrämänä päivänä.

3. Urakoitsijan on ennen vastaanottotarkastusta itse varmistettava, että rakennustyö on valmis ja täyttää sopimuksen mukaiset vaatimukset.

4. Vastaanottotarkastuksessa on todettava, onko aikaansaatu työntulos sopimusasiakirjojen määräysten mukainen. Suorittamatta olevat vähäiset viimeistelytyöt eivät estä vastaanottoa, jos niistä ei aiheudu estettä tai haittaa työntuloksen käyttöönotolle.

5. Tarkastuspöytäkirjaan on tehtävä merkinnät siitä, onko urakkaan kuuluvia velvollisuuksia jätetty suorittamatta tai missä määrin niitä ei ole suoritettu sopimuksen mukaisesti. Lisäksi pöytäkirjaan on merkittävä ainakin seuraavat seikat:

- hyväksytäänkö ja missä laajuudessa työntulos vastaanotettavaksi;
- jos työntulosta ei hyväksytty vastaanotetuksi, hyväksymättä jättämisen syyt;
- urakoitsijan vastattavaksi katsottavat virheet sekä aika, jonka kuluessa ne on korjattava tai poistettava, sekä rahamäärä, joka pidetään maksamatta olevasta urakkahinnan osasta, siksi kunnes virheet on korjattu tai poistettu;
- virheet, joista voidaan sopia arvonvähennys urakkahinnasta;
- virheet, joiden ei katsota aiheuttavan seuraamuksia urakoitsijalle, sekä syyt tähän;
- muistutukset, joiden ei katsota vaativan välittömiä toimenpiteitä, vaan jotka on lopullisesti käsiteltävä takuutarkastuksessa;
- virheet, joihin perustuvia vaatimuksia ei tarkastuksessa voida täsmentää, sekä mihin mennessä ja millä tavalla ne selvitetään;
- tarkastuksessa syntyneet mielipideeroavuudet;
- ajankohta, jolloin urakoitsijoiden otamat sopimuksen edellyttämät vakuutukset saadaan lakkauttaa;
- ajankohta, josta lukien rakennuttaja vastaa vastaanotetun rakennuskohteen hoito- ja käyttökustannuksista;
- takuuaikojen alkamis- ja päättymisajankohdat;
- määräykset jälkitarkastuksen toimittamisesta sekä siinä tarkastettavista virheistä;

- m) urakoitsijan suorituksen mahdollinen myöhästyminen;
- n) selvitys viranomaisten tai säädösten edellyttämistä tarkastuksista ja niiden pöytäkirjoista sekä näiden pöytäkirjojen luovuttamisesta rakennuttajalle;
- o) rakennusluvan sekä viranomaisten käsittelemien piirustusten ja sopimuksen edellyttämien muiden luovutusasiakirjojen toimittaminen rakennuttajalle;
- p) sopijapuolten toisiinsa kohdistamat muut vaatimukset ja mahdolliset vastineet.

6. Ennen kuin pöytäkirjaan tehdään merkintä virheestä, on urakoitsijalle varattava tilaisuus antaa siitä lausuntonsa, jonka sisältö on otettava pöytäkirjaan.

7. Kummankin sopijapuolen on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään vastaanottotarkastuksessa sillä uhalla, että oikeus näiden vaatimusten tekemiseen on muutoin menetetty. Vastaanottotarkastuksessa vain perusteiltaan esitetyt vaatimukset voidaan kuitenkin määrittää ottaa käsiteltäväksi vielä loppuselvitystilaisuudessa siten kuin jäljempänä 73 §:ssä on mainittu.

72 §

Tarkastuksen perusteella urakoitsijalle jäävät toimenpiteet

Urakoitsijan on sovitussa ajassa tai mahdollisimman nopeasti suoritettava ne toimenpiteet, jotka tarkastuksessa on todettu urakoitsijan vastattaviksi. ~~Virheet, joista urakoitsijan ei sopimusasiakirjojen mukaan ole vastattava, tämän on kuitenkin erikseen sovittava korvausta vastaan korjattava tai poistettava, jos tilaaja sitä viipymättä vaatii.~~

73 §

Taloudellinen loppuselvitys

1. Ellei 70 tai 71 §:n mukaisessa tarkastuksessa jo ole lopullisesti selvitetty kaikkia sopijapuolten välisiä tilisuhteita ja ellei määräajoista muuta sovita, urakoitsijan tulee kahden viikon kuluessa tarkastuspöytäkirjan saatuaan lähettää tilaajalle yksilöity lopputilitys kaikista sopijapuolten välisistä epäselvistä asioista. Tilitys ja siihen annettava tilaajan vastine käsitellään loppuselvityksessä, joka on pidettävä kuukauden kuluessa tilityksen luovuttamisesta tilaajalle.

2. Loppuselvityksestä on pidettävä pöytäkirjaa, jonka pitää samoin kuin tilaisuuden puheenjohtajankin määräämisessä noudatetaan mitä 76 §:ssä tarkastustoimitusten osalta on määrätty. Pöytäkirjasta tulee ilmetä:

- urakoitsijan laatima lopputilitys ja tilaajan siihen antama vastine;
- ne tilaajan vaatimusten määrät, jotka eivät sisälly edellä mainittuun vastineeseen;
- muut mahdolliset tilisuhteisiin vaikuttavat asiat.

3. Sopijapuolten on esitettävä toisiinsa kohdistuvien vaatimustensa määrät puhevaltansa menettämisen uhalla viimeistään loppuselvitystilaisuudessa. Menejytsseuraamus ei kuitenkaan koske sellaisia vaatimuksia, joista on määrältäänkin aikaisemmin sovittu.

74 §

Takuutarkastus

1. Ellei toisin sovita, sopijapuolten on toimitettava rakennuskohteessa takuutarkastus aikaisintaan kuukautta ennen vastaanottotarkastuksessa ilmoitettua takuujän päättymispäivää ja viimeistään sanottuna päättymispäivänä. Mikäli jompikumpi sopijapuoli ei ole ajoissa pyytänyt tarkastusta pidettäväksi määräaikaan mennessä, jatkuu takuu-aika vielä yhden kuukauden, jonka aikana tilaaja edelleen on oikeutettu esittämään urakoitsijan takuujän vastuuseen perustuvat vaatimuksensa.

2. Takuutarkastukseen nähden on noudatettava soveltuvin osin vastaanottotarkastuksesta annettuja määräyksiä.

KIRJAUKSET

75 §

Työmaapäiväkirja ja siihen tehtävät huomautukset

1. Ellei toisin sovita, työmaan johtovelvollisuuksista vastaavan urakoitsijan on huolehdittava, että työmaalla pidetään työmaapäiväkirjaa, johon päivittäin merkitään työtä koskevat tiedot ja tapahtumat.

2. Päiväkirjaan on pyydettyessä merkitävä tilaajan, viranomaisen ja kenen tahansa työmaan urakoitsijan, asiantuntijan tai tavarantoimittajan esittämä työmaata koskeva huomautus.

3. Työmaapäiväkirjan pitää olla kuittauksella tai muulla tavalla osoitettava, että jollekin muulle osapuolelle päiväkirjassa osoitettu huomautus on saatettu tämän tiedoksi.

4. Työmaapäiväkirja on esitettävä työmaan valvojalle, joka kuittauksellaan osoittaa saaneensa sen tiedoksi.

5. Mikäli asiasta erikseen sovitaan, myös muut sopijapuolet ovat velvollisia pitämään työmaapäiväkirjaa.

76 §

Tarkastuspöytäkirjat

1. Kaikista tarkastustoimituksista on pidettävä pöytäkirjaa, josta tulee ilmetä ainakin seuraavat tiedot:

- mikä tarkastus on kysymyksessä ja tarkastuksen kohde;
- milloin, missä ja kenen pyynnöstä tarkastus pidetään;
- tarkastuksen sopimuksen mukaisuu-den toteaminen;
- tarkastuksessa läsnäolleet sopijapuolet, heidän mahdolliset edustajansa ja asiantuntijansa sekä tarpeen vaatiessa

muutkin tarkastukseen osallistuneet henkilöt;

e) tarkastuksen tulos;

f) asianomaisten vaatimukset ja vastineet;

g) suoritettaviksi määrätty toimenpiteet määräänoikeineen;

h) miten pöytäkirja tarkistetaan ja allekirjoitetaan.

2. Tarkastustoimituksessa toimii puheenjohtajana tilaaja tai tämän edustaja, elleivät sopijapuolet sovi jäävittömän henkilön valitsemisesta tähän tehtävään. Pöytäkirjan pitää määrää puheenjohtaja.

3. Ennalta sovittu tai ilmoitettu tarkastus voidaan pitää urakoitsijan poissaolosta huolimatta.

4. Tarkastuksen sopijapuolen on toimitettava tarkastuspöytäkirja tarpeellisilta osilta neljäntoista vuorokauden kuluessa sen saatuaan sellaiselle sopijapuolelle, jonka oikeutta tai velvollisuutta tarkastuksen kohteena ollut seikka koskee.

77 §

Pöytäkirjan tarkastaminen

Sopijapuolten vaatimuksesta voidaan pöytäkirja tarpeellisilta osiltaan tarkistaa heti tarkastus- tai muussa toimituksessa, jolloin pöytäkirja annetaan sopijapuolille. Muuten on tilaajan huolehdittava siitä, että pöytäkirja viipymättä, kuitenkin viimeistään neljäntoista vuorokauden kuluessa toimituksen päättymisestä, toimitetaan urakoitsijalle, jonka tulee, jos katsoo, ettei pöytäkirja joltakin osalta vastaa toimituksen kulkua, toimittaa tilaajalle perusteltu vastalauseensa neljäntoista vuorokauden kuluessa pöytäkirjan saatuaan.

Luku 10 SOPIMUKSEN PURKAMINEN JA SIIRTÄMINEN

TILAAJAN OIKEUS PURKAA SOPIMUS

78 § Urakoitsijan sopimusrikkomus

1. Tilajalla on oikeus purkaa sopimus:
- jos urakoitsija ei noudata sovittua työn alkamisajankohtaa tai jos työtä tehdään niin hitaasti, ettei se ilmeisesti valmistu sopimuksen mukaisessa ajassa paitsi jos tämä aiheutuu syistä, jotka oikeuttaisivat urakoitsijan saamaan urakka-ai-kaan pidennystä;
 - jos rakennustyö muodostuu rakennus-tavaroiden, rakennusosien tai työn osalta tahi muuten olennaisesti sopimuksen vastaiseksi taikka, jos urakoitsija ei muuten noudata sopimusasiakirjoissa olevia määräyksiä;
 - jos urakoitsija ei ole 21 vuorokauden kuluessa sopimuksen allekirjoittamisesta antanut sovittua vakuutta ~~tai jos urakoitsija ei ole antanut 36 §:n 6. momentissa tarkoitettua lisävakuutta tilaajan määräämässä ajassa.~~

2. Ennen sopimuksen purkamista tilaajan tulee kirjallisesti huomauttaa urakoitsijaa ja ilmoittaa urakkasopimuksen purkamisen uhasta, ellei laiminlyöntiä tilaajan vaatimassa kohtuullisessa ajassa korjata.

79 § Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys

Tilajalla on oikeus purkaa sopimus, jos urakoitsija asetetaan konkurssiin tai urakoitsijan muuten havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei voida odottaa hänen täyttävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, eikä jälkimmäisessä tapauksessa luotettavaa selvitystä näiden velvoitusten täyttämisestä anneta.

80 § Ylivoimainen este

Tilajalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli rakennustyö puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan ylivoimaisen esteen vuoksi on pakko keskeyttää pitkäkestoisesti, epämääräiseksi ajaksi.

81 § Urakoitsijan kuolema

~~Jos urakoitsijana toimiva henkilö kuolee, on tilajalla oikeus purkaa sopimus. Tilaajan tulee kuitenkin tarjota urakoitsijan kuolinpesälle tilaisuus jatkaa töitä, jos kuolinpesällä katsotaan olevan edellytykset urakkasuorituksen loppunsaattamiseen. Kuolinpesän on tällöin viipymät-~~

~~tä ja viimeistään kahden viikon kuluessa ilmoitettava, aikooko kuolinpesä käyttää hyväkseen tätä tarjousta. Samalla kuolinpesän on ilmoitettava se henkilö, joka kuolinpesän edustajana tulee johtamaan urakkasuorituksen sopimuksen mukaisia täyttämistä ja jonka tilaaja voi kohtuudella hyväksyä. Urakoitsijan kuoleman johdosta aiheutuvat järjestelyt eivät aiheuta muutosta sovittuun urakka-aikaan.~~

82 § Työmaan haltuunotto sekä tavarain ja välineiden käytön korvaaminen

1. Jos tilaaja purkaa urakkasopimuksen edellä 78–81 §:ien tarkoitamissa tapauksissa, on tilajalla, tai jos urakan jatkaminen siirtyy urakoitsijan takaajan tehtäväksi, takaajalla oikeus välittömästi ottaa rakennustyömaa haltuunsa kaikkine siellä olevine rakennuksineen ja rakennustavaroinneen sekä käyttää niitä töiden jatkamiseen. Urakoitsijalle, hänen oikeudenomistajilleen tai konkurssipesälle kuuluvan omaisuuden käyttämisestä tilaajan hyväksi on tilaajan tai työtä jatkavan takaajan suoritettava urakoitsijalle, hänen oikeudenomistajilleen tai konkurssipesälle käypä korvaus joko käytetyn rakennustavaran hintana tai vuokrana siltä osin kuin tämä ei ole sisällynyt urakkahintaan tai tullut muulla tavoin huomioon otetuksi. Tilajalla on oikeus käyttää tämä korvaus jäljempänä 83 § 1. momentin tarkoittaman vahingonkorvaussaatavansa kuittamiseen.

2. Tilajalla purettua edellä mainitulla tavalla sopimuksen, työmaalla on toimitettava katselmus, johon voivat osallistua myös työmaan muut urakoitsijat. Katselmuksessa todetaan työn valmiusvaihe ja laaditaan mahdollisuuksien mukaan luettelo työmaalla olevista rakennustavaroista ja niiden omistajista. Työmaan töitä voidaan edellä olevan estämättä jatkaa ennen katselmusta siltä osin, kuin se on rakennusteknisistä tai muista syistä välttämätöntä.

3. Jos edellä 1. momentissa mainituista maksuista ei päästä yksimielisyyteen ennen kuin tilaajan tai takaajan toimesta ryhdytään työtä jatkamaan, ei tämä erimielisyys saa viivyttaa työn jatkamista, vaan tilajalla tai takaajalla on sanottu oikeudet riippumatta siitä, päästäänkö yksimielisyyteen maksukysymyksistä.

4. Jos urakoitsija, hänen oikeudenomistajansa tai konkurssipesä estävät työn jatkamisen, tilajalla tai takaajalla on oikeus saada tältä korvaus kaikesta siitä, mitä tilaajan tai takaajan vahinko on kasvanut sen vuoksi, että työn jatkaminen on viivästynyt.

5. Urakoitsija, hänen oikeudenomistajansa tai konkurssipesä ovat lisäksi velvolliset myötävaikuttamaan siihen, että tilaaja tai takaaja saa ottaa haltuunsa urakoitsijan toimesta laaditut suunnitelmat sekä urakoitsijan tekemät sopimukset, jotka koskevat urakkasuoritusta.

83 § Tilisuhteiden selvittäminen

1. Jos tilaaja edellä 78–79 §:ien ja 81 §:in tarkoitamissa tapauksissa purkaa sopimuksen, on urakoitsija velvollinen korvaamaan tilaajalle kaikki ne sopimuksen purkamisen johdosta aiheutuvat kustannukset, jotka rakennustyötä loppuun saatettaessa syntyvät yli sovitun urakkahinnan, samoin kuin kaikki muutkin tilaajalle sopimuksen purkamisesta aiheutuvat, urakoitsijan tahallisesta tai tuottamuksellisesta menettelystä aiheutuvat vahingot.

2. Urakoitsijan hyväksi on laskettava suoritettua työtä vastaava korvaus ottaen kuitenkin huomioon vähennyksenä työn loppunsaattamiskustannukset ja urakkasopimuksen purkamisesta tilaajalle mahdollisesti aiheutuvat vahingot samoin kuin maksettavat viivästyssakot.

3. Tilaajan ja urakoitsijan tilisuhteet järjestetään lopullisesti rakennustyön valmistuttua, jolloin tilaaja antaa selvityksensä siitä, mitä työ kaikkine kustannuksineen ja urakoitsijan vastattavaksi kuuluvine vahinkoineen on tullut tilaajalle maksamaan. Tällaisessa selvityksessä noudatetaan soveltuvin osin edellä olevia loppuselvitystoimitusta koskevia määräyksiä. Siihen asti, kunnes näin on tapahtunut, tilajalla on oikeus pidättää edellä mainitun tavoin määrätty urakoitsijan osuus urakkahinnasta. Ellei työtä kuitenkaan saateta loppuun kohtuullisessa ajassa, on kummallakin sopijapuolella oikeus vaatia, että sopijapuolten väliset tilisuhteet järjestetään lopullisesti katselmustoimituksen tulosten ja kohtuusnäkökohtien perusteella.

URAKOITSIJAN OIKEUS PURKAA SOPIMUS

84 § Tilaajan velvollisuuksien laiminlyönti

1. Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus, ellei tilaaja täytä sopimuksen mukaisesti maksuvelvollisuuttaan tai urakan suorittamiseen olennaisesti vaikuttavaa muuta velvollisuuttaan taikka jos tilaaja toimenpiteillään estää urakkasuorituksen täyttämisen sopimuksen mukaisesti. Ennen sopimuksen purkamista urakoitsijan tulee kirjallisesti huomauttaa tilaajaa ja ilmoittaa urakkasopimuksen purkamisen uhasta, ellei laiminlyöntiä kohtuullisessa ajassa korjata.

2. Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus, jos tilaaja asetetaan konkurssiin tai jos tilaajan havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei hänen voida odottaa asianmukaisesti täyttävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, eikä luotettavaa lisävakuutta tai selvitystä näiden velvoitusten täyttämiseksi ole annettu tai anneta viikon kuluessa siitä, kun sitä on kirjallisesti vaadittu.

~~3. Edellä mainituissa tapauksissa urakoitsijalla on purkamisen sijasta oikeus~~

~~väliaikaisesti keskeyttää työt, kunnes nähdään, johtaako este väistämättä sopimuksen purkamiseen. Urakoitsijan tulee ilmoittaa asiasta kirjallisesti tilaajalle ennen töiden keskeyttämistä.~~

85 §

Ylivoimainen este

Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus, mikäli puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettujen poikkeuksellisten olojen tai vastaavan ylivoimaisen esteen vuoksi on pakko keskeyttää rakennustyö pitkäksi epämääräiseksi ajaksi.

86 §

Urakoitsijan suorittaman purkamisen tai keskeyttämisen vaikutus

1. Urakoitsijan purettua edellä mainitulla tavalla sopimuksen on rakennustyömaalla toimitettava katselmus, jonka perusteella todetaan työn valmiusvaihe ja määrätään sen osuus urakkasopimuksen käsittelemästä työstä. Katselmukseen nähdän on noudatettava, mitä 82 §:n 2. momentissa on määrätty.

2. Jos sopimus puretaan 84–85 §:ien tarkoittamissa tapauksissa, urakoitsijalla on oikeus saada urakan suoritettua osaa vastaava vastike sekä 84 §:n tarkoittamassa tapauksessa lisäksi korvaus sopimuksen purkamisesta hänelle aiheutuneista todistettavista vahingoista, niihin luettuna myös kohtuullinen korvaus saamatta jääneestä voitosta.

~~3. Siinä tapauksessa, että urakoitsija edellä 84 §:n 3. momentissa mainitulla tavalla on keskeyttänyt työt keskeytyksen kuitenkaan johtamatta sopimuksen purkamiseen, urakoitsijalla on oikeus saada keskeyttämisen johdosta tarvittava pidennys suoritusajansa sekä korvaus keskeyttämisestä aiheutuneista lisäkustannuksista.~~

TAKAAJAN OIKEUS

87 §

Urakan saattaminen loppuun takaajan toimesta

1. Jos tilaaja 78–79 §:issä ja 81 §:ssä mainituissa tapauksissa purkaa sopimuksen, jonka täyttämistä on asetettu takausvakuus, takaajalla on ensisijainen oikeus suorittaa jäljellä oleva rakennustyö loppuun, mikäli työ suoritetaan sellaisen johdon alaisena, että tilaaja voi sen kohtuudella hyväksyä. Takaajan on kuitenkin tällöin otettava omavelkaisesti ja mikäli työtä jatkavia takaajia on useampia, kunkin takaajan lisäksi yhteisvastuullisesti vastatakseen kaikista urakoitsijan sopimuksenmukaisista, vielä täyttämättä olevista velvollisuuksista. Ellei tilaaja viimeistään neljäntoista vuorokauden kuluessa siitä, kun tilaaja kirjallisesti on ilmoittanut sopimuksen purkamisesta takaajalle tämän ilmoittamalla tai tilaajan muuten tuntemallaan osoitteella, ole saa-

nut ilmoitusta, että takaaja haluaa näillä ehdoilla saattaa urakan loppuun, tämä takaajan oikeus on menetetty.

2. Takaajan edellä mainittu oikeus ei estä tilaajaa heti sopimuksen purettuaan ottamasta työtä 82 § 1. momentissa mainitulla tavalla haltuunsa.

SOPIMUKSEN SIIRTÄMINEN

88 §

Sopimuksen siirtäminen

Kummallakaan sopijapuolella ei ole oikeutta siirtää sopimusta ilman toisen sopijapuolen suostumusta.

Luku 11

ERIMIELISYYDET JA NIIDEN RATKAISEMINEN

89 §

Yleinen periaate

Sopijapuolten välillä syntyvissä erimielisyyksissä on ratkaisu pyrittävä löytämään sopimusasiakirjojen määräyksistä ja niistä ilmenevistä periaatteista silloinkin, kun asiakirjoista ei saada suoraa vastausta syntyneisiin riitakysymyksiin. Riitaisuudet ja erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin sitä mukaa, kun niitä ilmenee.

90 §

Riidanalainen suoritus

Jos sopijapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, kuuluuko jokin suoritus urakkaan, ~~tai jos he eivät sovi 43 §:n tarkoittaman muutostyön vaikutuksesta urakkahintaan,~~ urakoitsijan on tilaajan vaatimuksesta kuitenkin täytettävä tällaiset suoritukset oikeaan aikaan. ~~Jos havaitaan, että riidanalainen suoritus aiheuttaa muutoksia urakkahintaan tai aikaan, määrätään nämä muutokset 44 §:n mukaisesti.~~ Tilaajan tulee kuitenkin urakoitsijan vaatimuksesta suorittaa riidanalaisesta suorituksesta välittömästi työn valmistuttua maksu siltä osalta, jota voidaan pitää riidattomana.

91 §

Oikeus urakoitsijan laiminlyönnin korjaamiseen

1. Jos urakoitsija laiminlyö jonkin hänelle sopimuksen mukaan kuuluvan velvollisuutensa täyttämisen, tilaajalla on oikeus huolehtia velvoitteen täyttämistä urakoitsijan kustannuksella, ellei urakoitsija ole sitä tilaajan kehotuksesta tehnyt

asetetun tai sovitun kohtuullisen määräjän kuluessa. Näin syntyneet kulut tilaaja saa periä urakoitsijalta joko kuittaamalla vastaavan määrän urakkahintaa maksetuksi tai veloittamalla ne erikseen urakoitsijalta.

~~2. Laiminlyönnistä johtuva korvausvelvollisuus on määritelty 25 §:ssä.~~

92 §

Riitaisuusien ratkaiseminen

~~1. Ellei urakkasopimuksessa ole toisin määrätty, tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista sekä muutos- ja lisätoita ja niiden kustannuksia koskevat riitaisuudet, joista asianomaiset eivät pääse keskenään sopimukseen samoin kuin sopimuksesta johtuvien saatavien perimistä koskevat asiat on jätettävä kärajaoikeuden ratkaistavaksi.~~

~~2. Jos erimielisyyksien ratkaisemiseksi on sovittu käytettäväksi välimiesmenettelyä, asianomaiset voivat sopia, että välimiesoikeuden muodostaa yksi puolu-~~
~~eeton välimies.~~

ASIASANAHAKEMISTO

Numeroviittaukset:

pykälännumero ja momentit

Lihavoidut

sanat viittaavat Käsitteistöön.

aikataulu
2 § 1; 5 § 2; 8 § 2; 35 § 2, 3
aitaaminen
3 § 2
alihankkija
7 § 4
aliturakka
18 §; 38 § 1; 47 § 1; 55 § 2
aliurakoitsija
7 § 3-5; 10 § 3; 20 § 1, 3;
20 § 6; 38 § 6; 42 § 1; 47 § 1;
58 §
arvonalennus, arvonvähennys
27 § 2; 29 § 3; 71 § 5
arvonlisävero
18 §; 36 § 2; 37 §; 39 §; 47 § 1;
40 § 2-3; 50 § 2
asiakirja

ennakko, ennakkomaksu
7 § 5; 36 § 1, 5; 48 § 2
erimielisyys, ~~katso myös riidan-~~
~~alainen suoritus, riitaisuuksien~~
~~ratkaiseminen~~
82 § 3; 89 §; 92 § 2

hintatase
40 § 4
huolto-ohjeet, ~~katso käyttö- ja~~
~~huolto-ohjeet~~
huomautusentekovelvollisuus;
~~katso myös valvonta~~
33 §
huoneistojen käyttö
6 § 1
hyvitys
40 § 7; 44 § 1; 48 § 2
hyvä rakennustapa
1 § 3; 8 § 2

indeksi
48 § 1-4; 49 § 5

jälkitarkastus
71 § 5; 68 § 4
jälleenhankinta-arvo
38 § 1
jätehuolto, ~~katso myös jätteiden~~
~~lajittelu, ongelmajäte, purkujäte~~
3 § 2
jätteiden lajittelu
2 § 1; 16 §; 64 §

katselmus
8 § 1; 16 §; 64 §; 65 § 1-3;
69 § 1; 82 § 2; 83 § 3; 86 § 1-4
kaupallinen asiakirja
2 § 1; 3 § 1-3; 4 § 1-2; 7 § 1;
8 § 1-2; 10 § 3; 13 § 1; 14 §;
24 § 3; 34 § 2; 36 § 8;
38 § 1, 4, 9; 45 § 1; 47 § 1;
53 § 4
keskeytys, keskeytysaika
50 § 2
kiinteistövakuutus, ~~katso myös~~
~~rakennustyövakuutus~~
38 § 9
kiireellinen muutos, ~~katso pieni- ja~~
~~kiireellinen muutos~~

~~koe, katso myös käyttö- ja~~
~~mintakoe~~
11 § 4, 6; 61 § 2
koekäyttö
3 § 3; 5 § 2
kokonaishinta
14 §
konkurssi
79 § 1; 82 § 1, 4-5; 84 § 2
korjaustyö
38 § 7, 9; 42 § 1; 55 § 2
kuolinpesä
81 §
kustannusmuutos
45 § 3; 49 § 3-5
käyttö- ja huolto-ohjeet
2 § 1
käyttökoe
11 § 3
käyttötarvike
käyttöönotto
11 § 3; 71 § 4

laadunvalvonta, ~~katso myös vah-~~
~~vonta~~
11 §
laadunvarmistus
7 § 3; 9 § 1; 10 § 1, 3; 30 §;
61 § 3; 62 § 2
laatu, ~~katso myös laadunvarmis-~~
~~tus ja laatuvaatimus~~
10 § 1; 11 § 1, 4; 15 §; 53 § 3
laatuvaatimus
13 § 1
laiminlyönnin korjaus
91 §
laiminlyönti, ~~katso myös lummi-~~
~~lyönnin korjaus, tarkoituksellisen~~
~~lyönti~~
7 § 3; 10 §; 78 § 2; 84 § 1;
91 § 2
lakko, ~~katso myös työtaistelutoi-~~
~~menpide~~
20 § 1, 3
lasku
40 § 1, 7; 41 §; 47 § 2
lisäaika
23 § 3
lisäkustannus
20 § 2; 22 § 2; 23 § 4
lisätyö
26 § 2; 36 § 6; 38 § 4; 40 § 7;
46 §; 92 § 1
lisäys, ~~katso myös hyvitys~~
40 § 7; 44 § 1; 46 §; 48 § 2;
49 § 5
loppuselvitys
40 § 3; 71 § 7; 73 § 1-3; 83 § 3
lopputilitys
73 § 1, 2
luovutusasiakirja
71 § 5
lupa, ~~katso myös rakennuslupa~~
2 § 1; 8 § 1; 71 § 5
maksuerä, ~~katso myös maksu-~~
~~erätalukko~~
36 § 5; 40 § 5, 6; 48 § 1-3
maksuerätalukko
40 § 2, 3

maksuvelvollisuus
37 §; 41 §; 84 § 1
mielipide-eroavuus
71 § 5
mittaluettelo
13 § 1
mittaus, ~~katso myös paikalleen-~~
~~mittaus~~
2 § 1; 8 § 1; 24 § 2; 61 § 2, 3;
67 §
muutostyö; katso myös pieni- ja
kiireellinen muutos, rakennus-
suunnitelmien muuttaminen
13 § 1; 26 § 2; 29 § 1; 36 § 1, 6;
38 § 4; 40 § 7; 43 § 1, 2;
44 § 2, 3; 90 §; 92 § 1
myötävaikutusvelvollisuus
10 § 1; 34 § 1; 35 § 2; 8 § 1, 2
määräluettelo
13 § 1; 45 § 2, 3

omakustannushinta
3 § 3; 44 § 2; 47 § 1, 2
omistusoikeus, ~~katso myös~~
~~hinnangattomuus~~
54 §
ongelmajäte
53 § 3

paikalleenmittaus
24 § 2
palkkatase
47 § 3; 49 § 1
pidätyk, pidätysoikeus
42 § 2
pieni- ja kiireellinen muutos
43 § 3; 59 § 4
piirustus, ~~katso myös rakennus-~~
~~suunnitelmien muuttaminen~~
2 § 1; 6 § 4; 13 § 1, 7; 54 §;
71 § 5
puhevalta
73 § 3
puhtaanapito
2 § 1; 3 § 2
purkaminen
8 § 1
purkujäte
53 § 4
puute, ~~katso myös virhe~~
11 § 1
pääsuoritusvelvollisuus
1 §
päätoteuttaja
4 § 2
pääurakoitsija
4 § 1
pätevyysjärjestys
13 § 1, 2
pöytäkirja, ~~katso myös tarkastus-~~
~~pöytäkirja, urakkaneuvottelupöy-~~
~~täkirja~~
13 § 1; 61 § 5; 63 §; 66 § 1, 2;
71 § 5, 6 §; 73 § 1, 2; 76 § 1, 2, 4;
77 §
rakennusaika
rakennusajan vakuus
36 § 2, 3, 7, 8

rakennusalue, ~~katso myös työ-~~
~~maa-alue~~
32 §; 57 § 1
rakennusaputyö
3 § 3
rakennuskohde
rakennusosa
rakennussuunnitelmat, ~~katso ra-~~
~~kennussuunnitelmien muuttami-~~
~~nen, suunnitelma-aikataulu, suun-~~
~~nitelmakatselmus, suunnittelija~~
rakennussuunnitelmien muutta-
minen
44 § 1-3; 59 § 3
rakennustavara; katso myös ra-
kennustuote
6 § 2; 8 § 2; 10 § 3; 11 § 3-5;
20 § 1, 2; 26 § 2; 33 § 1; 51 §;
78 § 1; 82 § 1, 2
rakennustuote; katso myös ra-
kennustavara
10 § 2; 38 § 1, 7; 47 § 1; 52 §
rakennustyö
rakennustyövakuutus, ~~katso myös~~
~~vahinkovakuutus~~
38 § 3
rakennusväline
2 § 1; 38 § 7; 47 § 1
rakennuttaja
riidanalainen suoritus
90 §
riitaisuuksien ratkaiseminen
92 §
ristiriitaisuus, ~~katso myös erimie-~~
~~lisyyys~~
13 § 2

sakko, ~~katso sopimussakko, viiväs-~~
~~tyssakko~~
sivu-urakka
18 §; 38 § 1, 2; 47 § 1; 55 § 2
sivu-urakoitsija
20 § 1; 38 § 6
sivuvelvollisuus
2 § 2
sopijapuolen vastuu
25 § 1
sopimuksen purkaminen
36 § 4; 78 § 1, 2; 79 § 1; 80 §;
81 §; 82 § 1, 2; 83 § 1, 2;
84 § 1-3; 84 § 2, 3; 85 §; 86 §
1-3; 87 § 1, 2
sopimuksen siirtäminen
88 §
sopimus, ~~katso sopimuksen pur-~~
~~kaminen, sopimuksensiirtäminen,~~
~~sopimusrikkomus, sopimussakko,~~
~~sopimusvelvoitteet~~
sopimusasiakirjat
sopimusrikkomus
78 §
sopimussakko
35 § 1; 42 § 1
sopimusvelvoitteet
9 § 1

Numeroviittaukset:
pykälännumero ja momentit

Lihavoidut

sanat viittaavat Käsitteistöön.

sozialitila 3 § 3	tuotevastuu 28 § 1-3	vahingonkorvaus 42 § 1	vastuu 7 § 4; 25 § 1, 3; 25 § 3;
suojaaminen 2 § 1; 3 § 2	tuottamus 18 §; 31 §; 33 § 2; 62 § 2;	vahingonvaara 55 § 1-3	29 § 2, 6; 30 §; 31 §; 32 §;
suojeleuhoje 38 § 8	83 § 2	vahinko; katso myös vahingon-	33 § 1, 2; 35 § 2, 3; 38 § 3;
suoitusaika; katso myös urakka-	työaikataulu 4 § 2; 5 § 1, 2; 17 § 3	vaara; vahinkovakuutus	62 § 1, 2; 74 § 1
aika 6 § 1; 16 §; 17 §; 46 §; 86 § 3	työehtosopimus 22 § 1; 47 § 1	vahinkovakuutus 38 § 3	vastuu kolmannelle henkilölle 31 § 1
suunnitelma-aikataulu 8 § 2	työkohtainen selostus	vaihtehto 14 §	vastuu takuuajan jälkeen 30 §
suunnitelma-asiakirja	työmaa-alue; katso myös raken-	vaihtoehto 14 §	vastuun sisältö 25 §
suunnitelmakatselmus 64 §	nusalue 6 § 3	vakava virhe 11 § 2; 61 § 5	vastuuvakuutus 38 § 10
suunnittelija 60 § 2	työmaakokous 66 §	vakuus; katso myös rakennus-	viivästyminen, viivästys 19 § 1-3; 22 § 1; 23 § 1, 4, 5;
sääolosuhde 20 § 1	työmaan haltuunotto 82 §	ajan vakuus; takausvakuus; ta-	25 § 3; 29 § 5; 35 § 1, 3;
takaaja; katso myös takaajan oi-	työmaan johtovelvollisuus 4 § 1, 2; 5 § 1; 7 § 2; 38 § 1, 2;	kuuajan vakuus	48 § 3; 49 § 5; 82 § 4
keus 40 § 5, 6; 82 § 1, 3-5; 87 § 1, 2	56 § 1; 57 § 1, 2; 75 § 1	vakuuttaminen; katso myös va-	viivästytkorko 41 §
takaajan oikeus 87 § 1	työmaapäiväkirja 43 § 3; 75	kuutus	viivästyssakko; katso myös sopi-
takausvakuus 87 § 1	työmaapalvelu, työmaapalveluis-	4 § 2; 38 § 1, 6, 7	mussakko
takuu aika; katso myös takuuajan	ta-vastaava urakoitsija 3 § 1-3	vakuutuksen omavastuu 38 § 4	18 §; 25 § 3; 42 § 1; 83 § 2
vakuus	työn keskeyttäminen 84 § 3	vakuutus; katso myös kiinteistö-	viranomaisten luvat 8 § 1; 71 § 5
10 § 2; 20 § 1, 2, 4-6; 30 §;	työnaikainen rakennelma 3 § 2	vakuutus; rakennustyö vakuutus;	viranomaisten tarkastus 8 § 1; 69 § 3; 71 § 5
35 § 1; 36 § 2, 3, 8; 42 § 1;	työnjohto 47 § 1; 56 § 2	vahinkovakuutus; vakuuttaminen;	virhe; katso myös puute, vakava
68 § 3; 74 § 1	työpäivä 18 §; 50 § 2	vakuutuksen omavastuu; vakuu-	virhe
takuuajan vakuus 36 § 2, 3; 42 § 1	työselostus 13 § 1	tusehdot; vakuutusmäärä; vas-	11 § 1, 6; 28 § 2; 29 § 2, 3;
takuutarkastus 68 § 3; 74 § 1	työsuojelu 4 § 2; 57 §	tuuvakuutus	30 §; 33 § 1, 2; 42 § 1;
tarjous 13 § 1	työsuunnitelma 5 § 2	38 § 2, 4	61 § 4, 5; 62 § 2; 67 §; 71 § 5, 6;
tarjouspyyntö 13 § 1; 38 § 2	työtaistelutoimenpide; katso myös	valmistumisajankohta 20 § 4; 35 § 1	72 §
tarkastus; katso jälkিতarkastus,	lakko 20 § 1	valtiovallan lainsäädännöllinen	välitavoite 18 §; 23 § 5
takuutarkastus; urakkasuorituk-	töiden yhteensovittaminen 35 § 2	toimenpide 49 § 3	yhteiskunnalliset maksuvelvoitteet 2 § 1
sen tarkastus, vastaanottotarkas-	törkeä laiminlyönti 30 §	valtuutus 43 § 3; 59 § 3	yhteistoiminta 7 § 1; 57 § 1
tus, viranomaisten tarkastus	urakka	valtuutus 43 § 3; 59 § 3	yksikköhintaluettelo 13 § 1
tarkastuspöytäkirja 71 § 5; 73 § 1; 76 § 4	urakka-aika	valvoja 60 § 1; 61 § 1-6; 75 § 4	yksikköhintaurakan määrämuutos 45 § 1
tarkastustoimitus 76 § 2	urakka-ajan pidennys 20 § 4	valvonnan vaikutus vastuuseen 62 §	yksikköhintaurakka 34 § 2
tavarantoimittaja 19 § 2	urakka-alue	valvonta; katso myös valvoja, val-	yleiskustannus, yleiskustannuslisä 47 § 1, 3
tekijänoikeus 54 §	urakkahinta 1 § 1; 39 §	vonnan vaikutus vastuuseen;	yleisvalvonta 60 § 2
tekninen asiakirja 13 § 1	urakkaneuvottelu 13 § 1; 63 §	yleisvalvonta, laadunvalvonta	ylivoimainen este 20 §; 35 § 3; 50 §; 80 §; 85 §
tilaaja	urakkaohjelma 13 § 1	9 § 2; 57 § 3; 61 § 1, 2; 62 § 1	
tilaajan valvonta 9 § 2	urakkarajaliite 13 § 1	varasto 3 § 3	
tilaajan vastuu 25 §; 29 § 2; 32 §; 34 § 1;	urakkasopimus	varaus 6 § 4	
35 § 1-3; 62 § 2	urakkasuorituksen tarkastus 29 § 5; 68 § 2; 70 §	vartiointi 3 § 2; 50 § 1	
tilisuhteet 83 § 3	urakoitsija	vastaanotto 11 § 3; 17 § 3; 20 § 4, 5;	
tilisuhteiden selvittäminen 83 §	urakoitsijan edustaja 56 § 2	36 § 3, 7; 38 § 3; 40 § 3;	
toimintakoe 6 § 2		48 § 2; 55 § 3; 68 § 2;	