



INFRA

YSE-opas urakoitsijalle

INFRA ry

21.2.2019

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE) ovat vakiosopimusehdot, joiden käyttämisestä sopimuksen osana on sovittava.

Urakan sisältö ja laajuus

Urakoitsijan suoritusvelvollisuuteen kuuluvat urakkasopimuksen ja muiden sopimusasiakirjojen edellyttämät työt ja toimenpiteet. Urakoitsijan on noudatettava sopimusasiakirjoissa edellytettyä laadunvarmistusta ja tarkastettava työnsä laatu ennen luovutusta. Työmaan johtovelvollisuuksista vastaa pääurakoitsija. Urakoitsijan on osallistuttava työaikataulun ja työsuunnitelman laatimiseen.

Tilajalla on myötävaikutusvelvollisuus urakan toteuttamisessa (luvat, aikataulu, suunnitelmat, eri urakoitsijoiden töiden yhteensovittaminen). Mikäli tilaaja laiminlyö myötävaikutusvelvollisuutensa, urakoitsijalla voi olla oikeus vaatia pidennystä urakka-aikaan tai korvausta ylimääräisistä kustannuksista tai vahingoista.

Mikäli urakka-asiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, asiakirjojen määräysten keskinäinen pätevyysjärjestys ilmenee joko urakkasopimuksesta tai YSE:n 13 §:n mukaan.

Mikäli todelliset olosuhteet poikkeavat sopimusasiakirjoissa ilmoitetuista tiedoista tai tutkimustuloksista, poikkeama ja vaikutukset on todettava katselmuksessa. Pyydä katselmusta ajoissa, jotta tietojen tai tutkimustulosten poikkeaminen voidaan todeta.

Urakka-aika

Tilajalla on oikeus saada urakoitsijalta viivästyssakkoa jokaiselta työpäivältä, jonka urakan täyttäminen myöhästyy urakkasopimuksessa sovitusta ajankohdista. Jos urakkasopimuksessa on sovittu viivästyssakosta, noudatetaan urakkasopimuksen määräyksiä. Jos urakkasopimuksessa ei ole muuta sovittu, viivästyssakon määrä on jokaiselta työpäivältä 0,05 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Sivu- ja aliurakassa viivästyssakon määrä on 0,1 % arvonlisäverottomasta urakkahinnasta. Viivästyssakko lasketaan urakan valmistumisen osalta enintään 50 työpäivältä ja välitavoitteineen enintään 75 työpäivältä.

Urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan tilaajan menettelystä johtuvan viivästyksen takia, jos urakoitsija huomauttaa asiasta riittävän ajoissa. Mikäli urakkasuoritus on tilaajasta johtuvasta syystä kokonaan tai osittain keskeytyksissä tai viivästynyt, tilaaja on velvollinen korvaamaan urakoitsijan osoittamat lisäkustannukset tai suorittamaan ennalta sovitun sopimussakon. Reklamoi viivästyksestä viipymättä.

Vastuu

Kumpikin osapuoli vastaa muun muassa laatimistaan suunnitelmista, hankkimistaan ja ilmoittamistaan tiedoista ja tutkimustuloksista, tekemistään töistä ja hankkimistaan rakennustavaroista ja rakennusosista, antamistaan määräyksistä ja ohjeista sekä lainsäädännön noudattamisesta.

Urakan aikana saattaa ilmetä tilanteita tai olosuhteita, jotka eivät ole etukäteen kummankaan osapuolen tiedossa. Koska suunnitteluvastuu on tilaajalla, suunnitelmien muutoksen johdosta urakoitsija voi olla oikeutettu korvaukseen ja urakka-ajan pidennykseen. Urakoitsijan edellytetään tulkitsevan sopimusasiakirjoissa esitettyjä tietoja ja tutkimustuloksia alan asiantuntijana. Jos huomaat virheen esimerkiksi suunnitelmassa, ilmoita siitä.

Urakoitsijan on korjattava tai korvattava virheellinen työntulos. Jos virhe on sellainen, ettei sen oikaiseminen ole välttämätöntä ja sen korjaaminen olisi kustannuksiltaan kohtuutonta, virhe voidaan hyvittää arvonalennuksella.

Takuuaika on kaksi vuotta rakennuskohteen valmistumisesta, ellei urakkasopimuksessa ole muuta sovittu. Urakoitsija on kustannuksellaan velvollinen korjaamaan virheet, jotka ilmenevät takuuajana ja joita urakoitsija ei näytä aiheutuneiksi urakoitsijasta riippumattomasta syystä. Normaalista kulumisesta tai virheellisestä käytöstä aiheutuneet virheet eivät kuulu urakoitsijan korjattavaksi.

Urakoitsija vastaa takuuajan jälkeen sellaisista virheistä, joiden tilaaja näyttää aiheutuneen urakoitsijan törkeästä laiminlyönnistä, täyttämättä jääneestä suoritusta tai olevan seurausta sovitun laadunvarmistuksen olennaisesta laiminlyönnistä. Edellytyksenä on, että tilaaja ei ole voinut kohtuuden mukaan havaita virhettä vastaanottotarkastuksessa eikä takuuajana. Tästä vastuusta urakoitsija on vapaa, kun rakennuksen vastaanottamista on kulunut kymmenen vuotta.

Vakuudet ja vakuutukset

Urakoitsija on velvollinen antamaan vakuuden, joka kattaa myös lisä- ja muutostyöt. Vakuudeksi hyväksytään raha- tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus, rahalaitokseen tehty rahatalletus tai muu tilaajan hyväksymä vakuus. Mikäli urakkasopimuksessa ei sovita toisin, rakennusajan vakuus on arvoltaan 10 % ja takuuajan vakuus 2 % arvonalennuksesta urakkahinnasta.

Pääurakoitsija huolehtii rakennuskohteen sekä työtä varten hankittujen rakennustuotteiden ja käyttötarvikkeiden vakuuttamisesta (rakennustyövakuutus). Jokaisella urakoitsijalla on oltava toiminnan vastuuvakuutus.

Maksuvelvollisuus

Maksuaika on YSE:n mukaan 14 vuorokautta, mutta maksuajasta voidaan sopia toisin.

Tilaaja on oikeutettu pidättämään maksamattomasta urakkahinnasta virheen korjaustyötä vastaavan määrän, viivästysmaksun tai muun sopimussakon, vakuuden muutoksiin liittyvän määrän, vahingonkorvauksen, muun erääntyneen saatavan tai aliurakoitsijan riidattomat saatavat hyväksytystä työsuorituksesta. Ennen kuin tilaaja käyttää pidätysoikeutta, urakoitsijalle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa pidätyksen perusteista ja määrästä.

Suunnitelma- ja hintamuutokset

Muutostyö tarkoittaa sopimuksen mukaisten suunnitelmien muuttamisesta aiheutuvaa urakoitsijan suorituksen muutosta. Tilaajan on osoitettava muutostyö, jonka jälkeen urakoitsijan on tehtävä ja tilaajan on käsiteltävä muutostyötä koskeva tarjous viipymättä. Muutosta ei saa ryhtyä toteuttamaan ennen kuin sen sisällöstä ja vaikutuksista urakkaan on kirjallisesti sovittu. Mikäli suunnitelmien muuttaminen aiheuttaa kustannusten nousua, urakkahintaan on tehtävä muutosta vastaava lisäys. Mikäli kustannukset vähentyvät, tilaajalle on vastaavasti annettava hyvitystä. Muutostöiden hinta voidaan sopia etukäteen yksikköhintaluetelolla tai se voidaan sopia erikseen. Mikäli hinnasta ei päästä yksimielisyyteen, käytetään YSE 47 §:n mukaista omakustannushintaa. Jos muutostyö vaikuttaa urakka-aikaan pidettävästi, urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan. Pidennyksestä on sovittava ennakolta. Pienistä ja kiireellisistä muutoksista voi ilman kirjallista sopimusta antaa määräyksen tilaajan asianmukaisesti valtuuttama henkilö. Määräys on merkittävä työmaapäiväkirjaan. Muutoksen vaikutuksista urakkahintaan on niin pian kuin mahdollista kirjallisesti sovittava.

Jos sopijapuolet eivät pääse yksimielisyyteen siitä, kuuluuko jokin suoritus urakkaan, tai jos he eivät sovi muutostyön vaikutuksesta urakkahintaan, urakoitsijan on tilaajan vaatimuksesta kuitenkin tehtävä työ, ja riitakysymykset ratkaistaan myöhemmin.

Lisätyöllä tarkoitetaan urakoitsijan suoritusta, joka ei urakkasopimuksen mukaan alun perin kuulu urakoitsijan suoritusvelvollisuuteen. Lisätöistä sekä niiden hinnasta, suoritusajasta ja vaikutuksesta urakka-aikaan on sovittava kirjallisesti ennen niihin ryhtymistä. Sopijapuolet voivat vapaasti sopia lisätyön hinnasta ja vaikutuksesta urakka-aikaan.

Yksikköhintaurakat ovat yleisiä infrarakentamisessa. Lähtökohtana on, että yksikköhintaurakassa ilmoitetut massamäärät ovat likimääräisiä eivätkä pienet määrämuutokset aiheuta yksikköhintojen tarkistuksia. Määrien muuttuessa huomattavasti voidaan yksikköhintoja tarkistaa jompaankumpaan suuntaan. Mikäli urakan kiinteät kustannukset eivät sisälly yksikköhintoihin, vaan ne on sovittu korvattavaksi erikseen, sovelletaan yksikköhintoja sellaisinaan yksiköiden määrän lisääntyessä tai vähentyessä. Urakan ja työmaan kiinteiden kustannusten erottaminen omaksi erikseen korvattavaksi kokonaisuudekseen on selkeä ja suositeltava menettelytapa. Mikäli kiinteät kustannukset sisältyvät yksikköhintaan, määräluettelon nimikkeen mukaisen määrän lisääntyessä tai vähentyessä enemmän kuin 25 % sopimuksessa olevasta määrästä, nimikkeen yksikköhintaa tarkistetaan siten, että nimikkeeseen sisältyvien kiinteiden kustannusten määrä ei lisääny 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. Mikäli nimikkeen määrä lisääntyy tai vähentyy enemmän kuin 50 % sopimuksen mukaisesta määrästä ja muutos on samalla vähintään 5 % urakkahinnasta, sopijapuolella on oikeus vaatia yksikköhinnan perusteltua tarkistusta.

Omakustannushintaan sisältyvät, ellei muuta ole sovittu, muun muassa palkat sosiaalikuluneen, rakennustuotteet, käyttötarvikkeet, rakennusvälineet ja muut välittömästi työhön kohdistuvat yksilöidyt kustannukset sekä 12 %:n yleiskustannuslisä muille kustannuksille.

Omistusoikeus ja vahingonvaara

Urakka-alueelta irrotettava maa-, kivi- ja puuaines sekä rakennuksen, rakenteiden ja rakennelmien purkujäte poiskuljetuksineen, jäteveroineen ja kaatopaikkamaksuineen kuuluvat urakoitsijalle, ellei muuta sovita. Sopimusasiakirjoissa rakennustyöhön käytettäväksi osoitetut tai varastoitavaksi esitetyt ainesosat säilyvät tilaajan omaisuutena.

Jos rakennuskohde tai sen osa vahingoittuu tai tuhoutuu ennen kuin tilaaja on ottanut sen vastaan, urakoitsija vastaa rakennuskohteesta.

Organisaatiot

Työmaan johtovelvollisuuksista vastaavalla urakoitsijalla tulee olla rakennustyömaalla vastaava työnjohtaja. Rakennustyössä voi lisäksi olla muiden erityisalojen vastuullisia työnjohtajia. Tilaajan tulee kirjallisesti ilmoittaa urakoitsijalle toimivaltaiset edustajansa sekä heidän valtuutensa. Rakennuttajan puolesta urakka-suoritusta valvoo rakennuttajan tähän tehtävään asettama pätevä valvoja.

Yhteiset kokoukset ja toimitukset

Ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista voidaan käydä urakkaneuvottelu. Ennen töiden aloittamista voidaan tarvittaessa toimittaa suunnitelmakatselmus. Urakan aikana voidaan järjestää tarvittavia katselmuksia, jos jokin seikka tai olosuhde on todettava.

Työmaalla on pidettävä säännöllisesti työmaakokouksia. Työmaakokouksessa tehty pöytäkirjaan otettu huomautus tai ilmoitus vastaa kirjallista reklamaatiota. Työmaakokousten pöytäkirjat tulee tarkistaa ja tarvittaessa toimittaa vastine. Työmaalla on pidettävä työmaapäiväkirjaa. Työmaapäiväkirjaan kirjataan päivittäiset työtä koskevat tapahtumat, ohjeet ja määräykset.

Vastaanottotarkistus voidaan pitää, kun rakennuskohde on niin valmis, että mahdollisesti vielä suorittamatta olevat työt ehditään suorittaa valmiiksi ennen vastaanottotarkastusta. Urakoitsijan on ennen vastaanottotarkastusta itse varmistuttava, että rakennustyö on valmis ja täyttää sopimuksen sille asettamat vaatimukset. Vastaanottotarkastuksessa todetaan, vastaako aikaansaatu lopputulos sopimusasiakirjojen määräyksiä. Viimeistään vastaanottotarkastuksessa urakkasopimuksen osapuolien on esitettävä toisiinsa kohdistuvat vaatimukset perusteiltaan yksilöitynä. Vastaanottotarkastuksen pöytäkirjassa todetaan muun muassa mahdolliset keskeneräiset työt ja niille sovittu määräaika, laadunvalvontaan liittyvät asiat, mahdolliset virheet ja puutteet sekä niiden korjaamiseksi sovittu määräaika, taloudelliset asiat, vaatimukset yksilöitynä, takuu-aika, vakuus sekä mahdollisten virheiden ja puutteiden jälkitarkastuksen ajankohta.

Vastaanottotarkastuksen jälkeen sopijapuolten välillä toimitetaan taloudellinen loppuselvitys. Urakoitsijan on 14 vuorokauden kuluessa tarkastuspöytäkirjan saatuaan lähettävä tilaajalle yksilöity lopputilitys kaikista sopijapuolten välisistä epäselvistä asioista. Tilitys ja siihen annettava tilaajan vastine käsitellään loppuselvityksessä, joka on pidettävä kuukauden kuluessa tilityksen toimittamisesta tilaajalle. Loppuselvityksessä osapuolten on esitettävä vaatimuksensa toisilleen määrittäen yksilöityinä.

Takuu-aika ja takuuajan päättymispäivä todetaan vastaanottotarkastuksessa. Mikäli muuta ei ole sovittu, voidaan takuutarkastus suorittaa aikaisintaan kuukautta aikaisemmin kuin takuu-aika päättyy ja viimeistään takuuajan päättymispäivänä. Takuutarkastuspöytäkirjaan merkitään urakkasuorituksessa takuu-aikana havaitut virheet, joista urakoitsija takuun mukaisesti vastaa sekä korjausaikataulu. Urakoitsija voi antaa vastineen, jos on eri mieltä takuukorjauksista.

Sopimuksen purkaminen ja siirtäminen

Tilaajalla 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 viivästyminen aiheutuu syistä, jotka oikeuttavat urakoitsijan saamaan urakka-aikaan pidennystä. Viivästytilanteissa hyvityksenä on yleensä viivästys-sakko ja purkaminen tulee kyseeseen, jos viivästys aiheuttaa olennaista vahinkoa.
- jos rakennustyö on olennaisesti sopimuksen vastaista tai jos urakoitsija ei muuten noudata sopimusasiakirjoissa olevia määräyksiä. Virheiden osalta ensisijainen toimenpide on huomautus, jonka jälkeen urakoitsija korjaa virheet. Jos olennaisia korjauksia ei suoriteta asianmukaisesti huomautuksesta huolimatta, purkaminen voi tulla kyseeseen.
- jos urakoitsija asetetaan konkurssiin tai urakoitsijan muuten havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei voida odottaa hänen täyttävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan eikä urakoitsija anna velvollisuuksien hoitamisesta luotettavaa selvitystä.

Ennen purkamista tilaajan on huomautettava urakoitsijaa kirjallisesti purkamisen uhasta ja annettava kohtuullinen aika korjata laiminlyönti. Jos sopimus puretaan, tilaaja on oikeutettu saamaan urakoitsijalta vahingonkorvausta sopimusrikkomuksesta.

Urakoitsijalla on oikeus purkaa sopimus,

- jos tilaaja ei täytä sopimuksen mukaista maksuvelvollisuuttaan tai urakoitsijan suorittamiseen olennaisesti vaikuttavaa muuta velvollisuuttaan tai jos tilaaja toimenpiteillään estää urakkasuorituksen täyttämisen sopimuksen mukaisesti. Ennen sopimuksen purkamista urakoitsijan on huo-

mautettava kirjallisesti laiminlyönnistä ja purkamisen uhasta. Purkaminen on mahdollista, jos laiminlyöntiä ei korjata kohtuullisessa ajassa.

- 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 velvollisuuksien täyttämistä ole annettu tai anneta viikon kuluessa siitä, kun sitä on kirjallisesti vaadittu.

Urakoitsijalla on myös purkamisen sijasta oikeus väliaikaisesti keskeyttää työt, kunnes nähdään, johtaako este väistämättä sopimuksen purkamiseen. Urakoitsijan tulee ilmoittaa töiden keskeyttämistä kirjallisesti tilaajalle etukäteen. Mikäli töiden keskeytys ei johda sopimuksen purkamiseen, vaan työt jatkuvat, urakoitsijalla on oikeus saada keskeyttämisen johdosta tarvittava pidennys suoritusaikaansa sekä korvaus keskeyttämisestä aiheutuneista lisäkustannuksista.

Erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen

Sopijapuolten välillä syntyvissä erimielisyyksissä on pyrittävä ensisijaisesti löytämään ratkaisu sopimusasiakirjojen määräyksistä ja niistä ilmenevistä periaatteista. Erimielisyydet on pyrittävä ratkaisemaan keskinäisin neuvotteluin sitä mukaa, kun niitä ilmenee. Pääsääntönä voidaan pitää, että erimielisyydet pyritään ratkaisemaan työmaalla neuvottelemalla ja sopimalla.

Jos urakoitsija laiminlyö jonkin hänelle sopimuksen mukaan kuuluvan velvollisuutensa täyttämisen, tilaajalla on oikeus huolehtia veloitteen täyttämisestä urakoitsijan kustannuksella, ellei urakoitsija ole sitä tilaajan kehotuksesta tehnyt asetetun tai sovitun kohtuullisen määräajan kuluessa. Tällöin tilaaja saa periä urakoitsijalta syntyneet kulut.

Urakkasopimuksen riitaisuudet, joista osapuolet eivät pääse sopuun keskenään, ratkaistaan käräjäoikeudessa, ellei sovita käytettäväksi välimiesmenettelyä.