

Urakoiden sopimusjohtaminen ja muuttuva toimintaympäristö

Infran urakointipäivä 13.3.2024
Risto Aunio, vastaava juristi

Sisältö

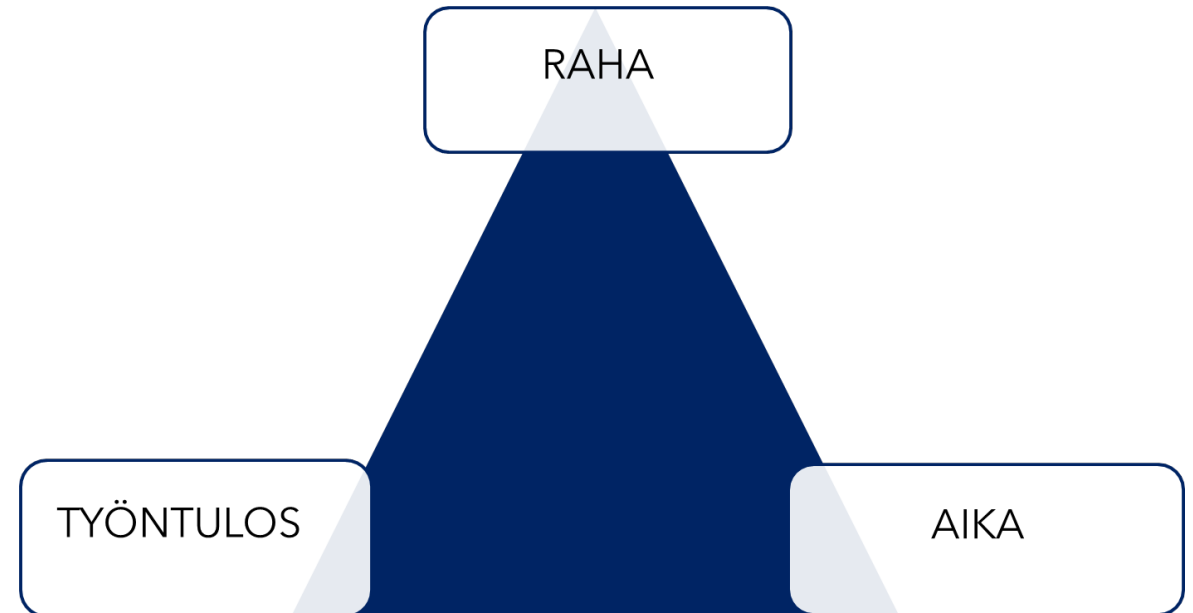
- Sopimusjohtaminen
- Toteutusmuodot
- Muuttuva toimintaympäristö

Sopimusjohtaminen

- Mitä on johtaminen
 - Eräs määritelmä "Johtaminen on toimintaa, jossa on tarkoitus saada aikaan tuloksia ihmisten avulla ja ihmisten kanssa. Johtaminen edellyttää tavoitteiden asettamista, vuorovaikutusta, resurssien hallintaa, muutosten ennakointia ja työhyvinvoinnin edistämistä."
- Mitä on sopimusjohtaminen
- Mihin sopimuksia tarvitaan

Sopimuksen keskeiset komponentit

- Milloin kiinnitetään raha, työntulos ja aika?
 - Päätöksenteko
- Voidaanko niitä muuttaa sopimuksen aikana ja millä perusteella?
- Miten niitä voidaan muuttaa?
- Vastuut, velvoitteet, oikeudet, riskinjako



Urakat ja toteutusmuodot

- Toteutusmuodon valinta on keskeinen päätös hankkeessa
- Toteutusmuodon valintaa ohjaavat hankkeen tavoitteet
 - aikataululliset, laadulliset, toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet
- Toteutusmuodon hankkeen resurssoinnille asettamat vaatimukset
 - oman organisaation resurssit ja osaaminen, ulkoisten resurssien tarve
- Tavoiteltu riskien hallinta ja hajauttaminen
 - Eri toteutusmuodot poikkeavat merkittävästi toisistaan
 - Muun muassa sopimushallinta ja rajapinnat

YSE 1998 ja sopimusjohtaminen

- “Agreed documents” -periaatteella laaditut vakiosopimusehdot
 - soveltuvat kaikkeen ammattimaiseen rakennuttamiseen ja suurimpaan osaan urakkamuodoista
 - laadittaessa ideaalina lähtökohtana on ollut kokonaishintaurakka valmiilla suunnitelmilla
 - sisältävät puolin ja toisin kompromisseja, joilla on haettu kokonaisvaltaista sopimustasapainoa
 - laajalti käytössä rakentamisessa
- Yhtenäiset ehdot koko urakkaketjuun
 - pääurakka
 - sivu-urakat
 - aliurakat

Toteutusmuodoista

- Perinteinen YSE 1998-ehtoinen urakka tilaajan suunnitelmilla
- KVR
- PJU
- Allianssimalli
- Elinkaarimalli
- PPP

Urakan maksuperusteinen jaottelu

- **Kokonaishintaurakka**
 - Urakoitsija sitoutuu tekemään rakennustyön kiinteällä kokonaishinnalla.
- **Yksikköhintaurakka**
 - Maksettava määrä määräytyy täsmällisesti yksiköihin jaettujen työsuoritusten perusteella.
- **Laskutyöurakka**
 - Tilaaja maksaa rakennustyöstä aiheutuvat todelliset kustannukset ja palkkion.
- **Laskutyö (ilman urakkaa)**
 - Työtä tehdään laskutyöperiaatteella ilman ennalta määritettyä työntulosta.
- **Tavoitehintaurakka**
 - Laskutyöurakan kaltainen kuitenkin niin, että kustannuksille on asetettu tavoite (ja mahdollisesti katto).

Muuttuva toimintaympäristö

RAKLI

6.4.2022

Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyrityksille

Ukrainan sodan aiheuttamien epävarmuuksien hallinta rakennusalalla

Venäjän Ukrainassa 24.2.2022 aloittaman sodan myötä monen rakennusmateriaalin ja osan raaka-aineista hinnat ovat nousseet ja niiden saatavuudessakin on paikoin ilmennyt ongelmia. Tällä hetkellä on epävarmaa, miten tilanne kehittyi jatkossa. Lisäksi Ukrainan sodan kaikkia vaikutuksia ei vielä tiedetä.

Materiaali- ja raaka-aineiden kustannusten muutoksista ja mahdollisesta saatavuudesta johdettavalla epävarmuudella voi olla kielteisiä vaikutuksia urakoiden tarjouskilpailuihin ja hankkeiden toteuttamiseen. Erityisesti tiettyihin materiaaleihin kohdistuvalla epävarmuudella on vaikutuksia sellaisissa hankemuodoissa, joissa käytetään kiinteää hintaa kokonaisuuden osalta.

Rakli ry ja Rakennusteollisuus RT seuraavat huolestuneina Ukrainan sodan vaikutuksia ra-

Menettelytapaohje työmaiden ja urakoiden pysäytystilanteisiin

Koronavirusepidemia vaikeuttaa rakennustyömaiden toimintoja ja voi pahimmillaan jopa keskeyttää käynnissä olevia työmaita. Talonrakennusteollisuus ry:n näkemyksen mukaan koronavirus täyttää urakoitsijan ylivoimaisen esteen edellytykset, kun siitä aiheutuu YSE 1998 20 §:ssä kuvattu este tai haitta (syy-yhteys koronaviruksen ja esteen tai haitan välillä).

Mikäli työt pysähtyvät, YSE 1998 23.1 §:n mukaan urakoitsijan tulee välittömästi ilmoittaa tästä tilaajalle kirjallisesti. Muussa tapauksessa urakoitsija voi menettää vaadeoikeutensa.

YSE 23.2 §:n mukaan, 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.

Talonrakennusteollisuus ry suosittelee keskeytystilanteiden käsittelyyn katselmusta ja

Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyrityksille

Valmiuslain rajoitusten vaikutukset rakennustyömaiden toimintaan

Suomen hallitus on päättänyt ottaa käyttöön valmiuslain ja asettaa useita poikkeuksellisia ihmisten elämiseen ja liikkumiseen liittyviä rajoituksia, joilla on väistämättä vaikutuksia rakennustyömaiden toimintaan.

Rajoitukset tulevat tämänhetkisen tiedon mukaan voimaan aikaisintaan tiistaina 17.3.2020 sen jälkeen, kun eduskunta on hyväksynyt valmiuslain käyttöönottoasetuksen.

Tämän lisäksi Rakennusteollisuus RT ry ja Rakennusliitto ry ovat sopineet väliaikaisista kevennyksistä työehtosopimusten mukaisiin lomautustilanteisiin.

Talonrakennusteollisuus ry:n jäsenyrityksille

Sähkökatkon aiheuttama viivästys ja ylivoimainen este työmailla

Sähkömarkkinoiden kotimaisen tuotantokapasiteetin vähäisyys ja tarjolla olevan tuontisähkön riittämättömyys voivat johtaa Suomessa tulevina talvena sähköpulaan. Riski sähköpulaan joutumisesta kylmänä talvipäivänä on Fingrid Oyj:n 9.12.2022 päivittämän arvion perusteella kasvanut, koska Olkiluoto 3:n käyttöönotto viivästyy aiemmin ilmoitetusta.

Mikäli työmaata kohtaa sähkökatko, on kyseessä lähtökohtaisesti ylivoimainen este, mikäli se aiheuttaa urakoitsijalle huomattavia vaikeuksia saada työntekijöitä ja rakennustavaroita tai muuten estää urakkasuorituksen (YSE 1998 20 § alakohta a) tai, jos se huomattavasti vaikeuttaa urakkasopimuksen velvoitteiden täyttämistä (YSE 1998 20 § alakohta a).

Sähkökatkolla ja aiheutuneella viivästyksellä pitää siis olla syy-yhteys eli esimerkiksi työsuo-

08.03.2024

Jäsentiedote 6/2024: Poliittiset lakot 11.– 24.3.2024

Auto- ja kuljetusalan työntekijäliitto AKT ja Teollisuusliitto ovat ilmoittaneet järjestävänsä kahden viikon poliittisen lakon 11.–24.3.2024. Rakennusliitto osallistuu osaan Teollisuusliiton lakoista.

Muutokset ja riskinjako

- Mikä on urakoitsijan riski?
 - Toteutusmuodon ja kaupallisen mallin vaikutus
- Mikä on tilaajan riski
 - Toteutusmuodon ja kaupallisen mallin vaikutus
- Kustannukset
- Aikavaikutukset
- Työntulos

Muuttuvan toimintaympäristön huomiointi sopimuksissa

- Kustannukset
 - Ylivoimainen este
 - Lakot
 - Sodat
 - Konkurssit / yrityssaneeraukset
 - Yhteinen epävarmuuksien ja riskienhallinta
 - ?
-
- Tarkempaa ja yksityiskohtaisempaa sopimustekniikkaa?

Muutamia muutosilmiöitä

- Teknistyvät ja monimuotoiset hankkeet
- Kehitysvaiheelliset toteutusmuodot
- Rahoittajien vaatimukset
 - Esim. FIDIC-ehtoiset hankkeet
- Sääntelyn lisääminen

FIDIC

- FIDIC-sopimussarjaan kuuluu useita sopimus pohjia, jotka on suunniteltu erilaisia tilaajan ja urakoitsijan vastuun- ja riskienjakojärjestelyjä silmällä pitäen. Malleihin viitataan usein niiden värien mukaan: Red Book, Yellow Book ja Silver Book lienevät tunnetuimmat.
- FIDIC 1999 -mallisopimukset päivitettiin vuoden 2017 lopulla. Uudella, vuoden 2017 sarjalla pyrittiin lisäämään selkeyttä ja varmuutta sekä ratkomaan vuoden 1999 sarjan ongelmakohtia. Uusi sarja onkin edeltäjänsä yksityiskohtaisempi.
 - Yksityiskohtaisemmat määräykset reklamaatioita ja muuta viestintää koskevista vaatimuksista.
 - Myös laadunvalvontaa ja urakoitsijan sopimuksenmukaisuuden todentamista koskevia määräyksiä on täsmennetty.
- Yksityiskohtaisuus on johtanut raskaampiin ja pidempiin malleihin. Haettu helppokäyttöisyyttä ja vähemmän sijaa tulkinnalle, minkä vuorostaan ennakoidaan vähentävän riitatilanteita.
- Toisaalta yksityiskohtaisuuden vuoksi käyttö ja hallinnointi on käyttäjien näkökulmasta raskaampaa, mikä on heikentänyt niiden houkuttelevuutta.

YSE 1998 ja hinnanmuutostilanteet

- YSE 20 § (Ylivoimainen este) ja YSE 50 §
- YSE 49 § (lainsäännön muutoksien huomiointi)
- YSE 48§ (Indeksiin sitominen)
- Oikeustoimilaki 36 § (Kohtuullistaminen)
- YSE 43, 45 ja 46 § tai (muutostyö, yksikköhinta ja lisätyö)
- Yksilöllinen hinnantarkistusehto
- Kaupallinen malli

Sopimusten muutosten- ja häiriöiden hallinta

- Muutostenhallinnan perusedellytys:
 - Tunnettava sopimusasiakirjat
 - Suoritusvelvollisuus, urakkarajat, yksikköhinnat, tuntityömenettely yms...
 - Hyvän sopimusjohtamisen lähtökohta: kaikista muutoksista sovittava kirjallisesti.
- Vaateet esitettävä sopimuksen menettelytapaprosessin edellyttämällä tavalla
- Erimielisyyttä selvittäessä usein vain kirjallisilla aineistolla on merkitystä
 - osapuolten välinen kirjeenvaihto
 - kirjaukset
 - reklamaatio
 - työmaakokous, pöytäkirjaus ja kokouskäytäntö
 - katselmukset
 - työmaapäiväkirja

Sopimusjohtaminen sopimusketjussa

- Vastuiden ja riskien epäjatkuvuuskohdat
- Riskienjako eri sopimusehdoissa
- YSE 1998 vs. RYHT 2000 vs. KSE 2013

- Mitkä asiat pääsopimuksesta vyörytettävä hankintaan ja mitkä hankinnasta huomioitava omissa sitoumuksissa ja mitä ei?

Sääntelyyn liittyvät muutokset toimintaympäristössä

- Turvallisuus
- Harmaa talous
- Vastuullisuus
- Kestävyysraportointi
- Taksonomia
- Vähähiilisyys
- ESG
- Sääntelystä tulevat vaatimukset sopimusketjussa

Sopimusjohtaminen muuttuvassa toimintaympäristössä

- Muuttuvissa tilanteissa tarvitaan ennen kaikkea kykyä reagoida tilanteen edellyttämällä tavalla
- Muutosten/ häiriöiden sattuessa oikea-aikainen reagointi ja päätösten tekeminen on tärkeää hankkeen onnistumisen kannalta
- Sopimusosaamisen kasvava merkitys
- Hankintaosaamisen kasvava merkitys
 - Esim. markkinavuoropuhelun ja toimijoiden osaamisen hyödyntäminen
- Yhteistyö - ihmiset keskiössä

Kiitos.

Risto Aunio
+358 40 743 1890
Risto.aunio@rt.fi