



ONNISTUNUT URAKKASOPIMUS 3.10.2007 Helsinki

Korjauskohteen urakoitsijan valinta ja päätöksenteko

Lakimies Tiina Hallberg
Suomen Kiinteistöliitto ry

KESKEISTÄ

- Päätöksenteko ja kustannusten jakautuminen
 - Korjaukset
 - Perusparannukset, uudistukset
- Tilaajan vastuu
 - Tilaajavastuulaki ja harmaan talouden torjunta
- Urakoitsijan valinta

PÄÄTÖKSENTEKO JA KUSTANNUSTEN JAKAUTUMINEN

AOYL 5 §
yhtiöjärjestys

SUUNNITELMALLISUUS

- Kuntotutkimukset ja -arviot
- Pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS)
- Korjausstrategia
- Korjaushankkeen kokonaisuuden ja vaiheiden tunteminen
 - Tekninen prosessi
 - Taloudellinen prosessi
 - Hallinnollinen prosessi
 - Informaatio prosessi

YHTIÖKOKOUKSEEN

- AOYL 54 §
- Yhtiön koko ja toiminta huomioon ottaen epätavalliset tai laajakantoiset toimet sekä olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin vaikuttavat asiat
 - poikkeuksena kiireelliset tilanteet, joista yhtiökokouksen päätöksen odottamisesta aiheutuisi yhtiön toiminnalle olennaista haittaa

YHTIÖKOKOUS

- **Enemmistö päätös** - yli puolet yhtiökokouksessa annetuista äänistä kannattaa
 - Hoito, ylläpito (vuosikorjaukset)
 - Yleensä varaudutaan talousarvion yhteydessä
 - Peruskorjaukset
 - Perusparannus ja uudistus, kun
 - ajankohdan tavanmukaista tasoa ja
 - osakkeenomistajien maksurasitus ei muodostu kohtuuttoman ankaraksi
 - Vähäinen lisärakentaminen, lisäalueen hankinta

KUSTANNUSTEN JAKO

- Pääsääntö: kustannukset vastikeperusteiden mukaan
 - Poikkeus AOYL 39 §:n mukainen tasajako (soveltuu harvoin)
- Peruste yhtiöjärjestyksessä
 - Esim. pinta-ala tai osakelukumäärä
- Hoito- vai pääomavastike?
 - Yhtiöjärjestyksen sanamuoto, hankkeen luonne huomioitava
- Vastikeperusteesta poikkeaminen suostumuksin
 - Tarvitaan kaikkien niiden osakkaiden suostumukset, joiden maksurasitus kasvaa vastikeperusteeseen verrattuna

HYVÄ HUOMIOIDA

- Selkeät yhtiökokouskutsut
- Selkeät päätökset ja pöytäkirjat
- Selkeät tarjousasiakirjat
- Selkeät sopimukset
- Riittävä tiedottaminen ja tiedonkulku osapuolten välillä



TILAAJAVASTUULAKI



TILAAJAVASTUULAKI

- Laki tilaajan selvitysvelvollisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä tuli voimaan 1.1.2007
- Pyritään harmaan talouden torjuntaan
- Soveltamisala koskee asunto-osakeyhtiöissä myös huolto-yhtiöitä, isännöintiä, kunnossapitotöitä jne.
 - Kun hinta ilman ALV:a on yli 7500 euroa
 - Kyse yli 10 työpäivän työskentelystä



TILAAJAN SELVITYSVELVOLLISUUS

- Ennen sopimusta tilaajan pyydettävä ja hänelle on annettava (5 §)
 - ennakkoperintä-, työnantaja-, arvonlisävelvollistenrekisteriin kuulumisesta
 - kaupparekisteriote
 - todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus tai sitä koskeva maksusuunnitelma
 - todistukset eläkevakuutuksen ottamisesta, maksujen suorittamisesta tai niitä koskevasta maksusuunnitelmasta
 - selvitys työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista



SELVITYKSISTÄ

- Enintään 3 kk vanhat tiedot, todistukset, selvitykset
 - Jos sopimus tehdään uudelleen 12 kk kuluessa vanhat riittävät, ellei syytä epäillä muuta
 - Jos sopimus voimassa yli 12 kk todistukset verojen ja eläkevakuutusmaksujen osalta
- **Jos asiat eivät ole kunnossa, sopimusta ei tehdä**
 - Vähintäänkin otettava purkava sopimusehto!
- Tilaajalla oikeus hyväksyä myös muu kuin viranomaisen antama selvitys
 - RALA ry, Asiakastieto, ePortti
- Säilytettävä väh. 2 v työn päättymisestä

SELVITYKSISTÄ

- Poikkeuksellisesti selvityksiä ei tarvitse pyytää, jos perusteltu syy luottaa sopimuspuolen täyttävän lakisääteiset velvoitteensa
 - esim. valtio, kunta, seurakunta, julkinen osakeyhtiö
 - vakiintunut sopimussuhde
 - noin 2 vuoden jälkeen
 - toiminta vakiintunutta
 - väh. 3 vuotta
- Työsuojeluviranomaiset valvovat noudattamista
 - Laiminlyöntimaksu 1500-15000 €

HARMAAN TALOUDEN TORJUNTA

- Sopimus harmaan talouden torjuntaa vastaan, koskee kaikkea rakentamista
 - mukana 17 järjestöä, myös Kiinteistöliitto ja Isännöintiliitto (22.9.2006 alkaen)
- Kaikki rakennusalan urakkasopimuksessa tilaajana toimivat tahot ilmoittavat solmimiensa, väh. 5000 euron urakkasopimusten tiedot verottajalle
 - urakoitsijan nimi, Y-tunnus, osoite, vastuuhenkilön nimi (ulkomaisista myös suomen edustaja), työmaan nimi, urakointilaji, urakkahinta, urakan aloittamispäivä ja arvioitu valmistumisajankohta

URAKOITSIJAN VALINTA

- Hankkeen suuruus ja laatu vaikuttaa
- Kilpailuttaminen asunto-osakeyhtiössä
 - Halvin vai kokonaistaloudellisesti edullisin?
 - Onko sitouduttu noudattamaan rakennusalan urakkakilpailun yleisiä periaatteita?
 - Soveltuuko laki julkisista hankinnoista?
 - HUOM! Silloin kun julkista avustusta yli 50 %, kuten esimerkiksi hissihankkeissa

URAKOITSIJAN VALINTA

Pieni korjauskohde, jossa työn sisältö ja laajuus selkeä

- Käytetään tuttuja, luotettavia urakoitsijoita
- Työtilaus, jossa luettelo tehtävistä töistä

Korjaustyö, josta laadittu erillinen suunnitelma

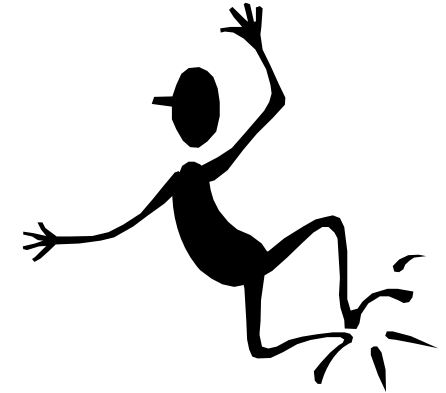
- Esim. yksittäisen kylpyhuoneen vedeneristykset ja alusrakenteet korjataan ja uusitaan
- Kilpailutetaan kolme urakoitsijaa suunnitelman ja työselostuksen perusteella
- **Pienurakkasopimus**
Täydennettynä ennen urakkasopimuksen allekirjoitusta pidettävällä urakkaneuvottelu pöytäkirjalla



URAKOITSIJAN VALINTA

- **Korjaustyö, josta suunnitelmat ja urakkaohjelma**
- Esim. useiden/kaikkien kylpyhuoneiden korjaus
- Kilpailutetaan 3-6 urakoitsijaa suunnittelijan laatimilla urakka-asiakirjoilla
- **Rakennusurakkasopimus ja Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE)**
Sopimuskohtaiset urakkaehdot sisältävä urakkaohjelma YSE 1998:n mukaan. Pää toteuttaja nimetty johtuen YSE 98 57 §:stä
- **Kokonaisjärjestely:** korjaustyö, jossa tarvitaan eri alan urakoitsijoita ja työt eivät ole toisistaan riippuvaisia.
- Esim. kylpyhuoneiden korjaus rakennuksen peruskorjauksen yhteydessä
- Kuten edellä
- Kuten edellä. Pää toteuttajan velvollisuudet joko tilaajalla itsellään tai erikseen nimetyllä ja resurssoidulla urakoitsijalla

KIITOS!



www.taloyhtio.net
www.kiinteistoliitto.fi