

Skanskan vakiosopimusehdot aliurakassa

1.1.2026

Skanskan vakiosopimusehdot aliurakassa

Sisällysluettelo

1.	Ehtojen tulkinta.....	4
2.	Urakoitsijan suoritusvelvollisuus	4
2.1	Sivuvelvollisuudet.....	4
2.1.1	Skanskan Supplier Code of Conduct -Eettinen ohjeisto alihankkijoille	4
2.2	Työmaan johtovelvollisuudet.....	4
3.	Työn toteutus ja yhteistoiminta.....	4
3.1	Yhteistoiminta ja työmaajärjestelyt.....	4
3.1.1	Työturvallisuutta, työmaajärjestelyjä, materiaaleja, ympäristöä ja yhteistoimintaa koskevat vaatimukset	4
3.1.2	Työmaan palaveriin ja tapahtumiin osallistuminen.....	5
3.1.3	Aliurakoitsijan käyttöä ja urakoitsijan työntekijöitä koskevat rajoitukset ja vaatimukset sekä tietojen ilmoittaminen	5
3.1.4	Työaikaa koskevat vaatimukset	8
3.1.5	Laiminlyönteihin puuttuminen ja seuraukset	9
3.1.6	Tilaaajan oikeus urakoitsijan laiminlyönnin korjaamiseen	10
4.	Laadunvarmistus	10
4.1	Urakoitsijan laadunvarmistus	10
4.1.1	Aloituspalaveri	10
4.1.2	Laadunvarmistustoimenpiteet	11
4.1.3	Laatu- ja luovutusaineisto	11
5.	Sopimusasiakirjat	12
5.1	Tarjouksen tekeminen	12
5.2	Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys.....	12
6.	Urakka-aika	12
6.1	Aikataulun noudattaminen.....	12
6.2	Viivästyssakko.....	12
7.	Vastuut	13
7.1	Vastuu rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä	13
7.2	Tuotevastuu.....	13
7.3	Takuuaika.....	13
7.4	Takuuajan virheiden korjaaminen	13
7.5	Vastuu takuuajan jälkeen asuntokohteissa	13
8.	Vakuudet	14
8.1	Urakoitsijan vakuudet tilaajalle.....	14
8.2	Tilaaajan vakuudenantovelvollisuus.....	14
9.	Vakuutukset.....	14
9.1	Urakoitsijan vakuutukset	14
9.2	Rakennus- ja asennustyövakuutuksen omavastuuosuuden maksu	14
10.	Maksuvelvollisuus	14

10.1	Urakkahinnan maksaminen	14
10.2	Työturvallisuuteen kannustaminen ja työturvallisuusmaksuerä.....	15
10.3	Pidätykset	16
11.	Suunnitelma- ja hintamuutokset, toteutuneet määrät	16
11.1	Lisä- ja muutostöistä sopiminen	16
11.2	Toteutuneiden määrien ja tuntitöiden hyväksyttäminen	16
12.	Kokoukset ja tarkastukset	17
12.1	Asuntokauppalain mukaiset toimitukset.....	17
13.	Vastaanotto	17
13.1	Luovutusvaiheen suunnitelma	17
14.	Tilaaajan oikeus purkaa sopimus	17
14.1	Urakoitsijan sopimusrikkomus	17
14.1.1	Urakoitsijan viivästyminen	17
14.1.2	Urakoitsijan sopimuksen vastainen toiminta	17
14.1.3	Rakennuttajan maksukyvyttömyys	18
14.2	Pakotteet.....	18
15.	Henkilötiedot ja luottamuksellinen tieto	19
16.	Erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen	20
16.1	Sovellettava laki	20
16.2	Riitaisuuksien ratkaiseminen	20

1. Ehtojen tulkinta

Nämä vakiosopimusehdot sisältävät lisäyksiä, muutoksia ja tarkennuksia Rakennusurakan yleisiin sopimusehtoihin YSE 1998. Näillä sopimusehdoilla ei rajoiteta YSE-ehtojen mukaisia tilaajan oikeuksia tai urakoitsijan velvollisuuksia, ellei ehdossa tällaisesta rajoituksesta nimenomaisesti mainita.

2. Urakoitsijan suoritusvelvollisuus

2.1 Sivovelvollisuudet

2.1.1 Skanskan Supplier Code of Conduct -Eettinen ohjeisto alihankkijoille

Tilaaja on määritellyt liiketoimintansa ohjenuoraksi yhtenevät eettiset periaatteet kaikkialla maailmassa. Urakoitsija vakuuttaa tutustuneensa Supplier Code of Conductiin eli Eettiseen ohjeistoon alihankkijoille ja sitoutuu noudattamaan Eettisen ohjeiston periaatteita omassa suorituksessaan. Urakoitsija vastaa lisäksi siitä, että sen työntekijät sekä sen urakan täyttämässä käyttämät muut osapuolet noudattavat Eettisen ohjeiston periaatteita.

Tilaajalla on oikeus suorittaa kohtuullisia tarkastuksia urakoitsijan tiloissa varmistaakseen, että urakoitsija noudattaa Eettisen ohjeiston periaatteita. Urakoitsijan on tutkittava mahdolliset epäillyt rikkeet omassa toiminnassaan ja toimitusketjussaan ja oikaistava havaitut laiminlyönnit välittömästi kuitenkin vaarantamatta muiden sopimusvelvoitteiden täyttämistä.

Tilaaja noudattaa nollalahjapolitiikkaa, joka tarkoittaa sitä, että skanskalaiset eivät saa antaa tai vastaanottaa lahjoja.

Urakoitsijalle ei ole oikeutta käyttää tilaajaa referenssinä tai hyödyntää muullakaan tavoin tilaajan immateriaalioikeudella suojattua aineistoa, ellei tilaajan kanssa erikseen muuta ole sovittu. Hankkeeseen osallistuneella urakoitsijan henkilöllä on edellä mainitusta poiketen kuitenkin oikeus käyttää hankkeen nimeä / omaa rooliaan ansioluettelossaan, ellei hankkeeseen liittyvä salassapitovelvollisuus tai muu erityinen syy tätä estä.

2.2 Työmaan johtovelvollisuudet

Tilaaja on työmaapalveluista ja työmaan johtovelvollisuuksista vastaava urakoitsija.

3. Työn toteutus ja yhteistoiminta

3.1 Yhteistoiminta ja työmaajärjestelyt

3.1.1 Työturvallisuutta, työmaajärjestelyjä, materiaaleja, ympäristöä ja yhteistoimintaa koskevat vaatimukset

Urakoitsijan on noudatettava työturvallisuutta, työmaajärjestelyjä, materiaaleja, ympäristöä ja yhteistoimintaa koskevia vaatimuksia ja tilaajan ohjeita.

Urakoitsija vastaa aina työntekijöidensä ja mahdollisten aliurakoitsijoidensa työnjohdosta työmaalla. Vaatimus koskee myös tuntityönä tehtäviä työsuorituksia.

Tilaajalla ja sen edustajilla on oikeus tarkastaa urakoitsijan tilat, muut urakoitsijan sopimuksen täyttämiseksi käyttämät tilat ja toimitusketju välivarastoineen. Urakoitsija vastaa siitä, että tarkistus voidaan tarvittaessa tehdä myös sen alihankkijan em. tiloissa ja toimitusketjussa. Mikäli olosuhteet eivät ole vaatimusten mukaiset tai muutoin havaitaan,

että urakoitsija tai sen alihankkijat rikkovat tässä sopimuksessa määriteltyjä velvoitteita, tulee urakoitsijan ryhtyä tarvittaviin parannustoimiin viipymättä ilman, että se aiheuttaa ongelmia toimituksissa ja muiden sitoumusten noudattamisessa.

3.1.2 Työmaan palaverieihin ja tapahtumiin osallistuminen

Urakoitsijan on osallistuttava urakoitsijapalaverieihin ja muihin työmaan yhteispalaverieihin ja -kokouksiin. Urakoitsijan ja sen työmaahenkilöstön on osallistuttava työmaan työturvallisuustapahtumiin.

3.1.3 Aliurakoitsijan käyttöä ja urakoitsijan työntekijöitä koskevat rajoitukset ja vaatimukset sekä tietojen ilmoittaminen

Aliurakoitsijan käyttö

Urakoitsijalla ei ole oikeutta antaa työtä tehtäväksi edelleen aliurakoitsijalle tai teetättää työtä vuokratyöntekijöillä ilman tilaajan hyväksyntää. Tilaaja voi erityisestä syystä antaa hyväksynnän näiden käytölle, töiden ketjutus tätä pidemmälle on sallittua vain perustellusta syystä. Urakoitsijan on kirjallisesti esitettävä aliurakoitsija tai henkilöstövuokrausyritys tilaajan hyväksyttäväksi riittävän ajoissa ennen työn aloittamista. Urakoitsijan aliurakoitsijaa, ketjutettua aliurakoitsijaa ja vuokratyöntekijöitä koskevat kaikki samat vaatimukset kuin urakoitsijaa ja urakoitsijan on sisällytettävä vaatimukset omiin sopimuksiinsa alihankintaketjussa.

Tilaajalla on oikeus peruuttaa urakoitsijan aliurakoitsijoita, ketjutettuja aliurakoitsijoita tai vuokratyövoiman käyttöä koskeva hyväksyntä, mikäli ne eivät täytä urakoitsijalta edellytettyjä vaatimuksia tai mikäli hyväksynnän peruuttamiselle on muu perusteltu syy. Urakoitsijan on tällöin tehtävä työ omalla työvoimalla tai esitettävä tilaajalle hyväksyttäväksi korvaava aliurakoitsija. Urakoitsijan on tehtävä kaikkensa, jotta asiasta aiheutuvat vahingot, esim. aikatauluun, minimoidaan. Urakoitsija on vastuussa kaikista aiheutuvista kustannuksista, viivästyksistä ja mahdollisista muista seuraamuksista.

Tilaaja ei tee sopimuksia ns. kevytyrittäjien kanssa eikä myöskään urakoitsijalla ole oikeutta antaa työtä tehtäväksi edelleen kevytyrittäjänä työskentelevälle henkilölle. Kevytyrittäjällä tarkoitetaan henkilöä, joka laskuttaa työnsä laskutuspalveluyrityksen kautta eikä hänellä ole Y-tunnusta.

Tilaaja ei tee sopimuksia ulkomaisten henkilöstövuokrausyritysten kanssa eikä myöskään urakoitsijalla ole oikeutta teetättää työtä ulkomaisten henkilöstövuokrausyritysten työntekijöillä. Ulkomaisella henkilöstövuokrausyrityksellä tarkoitetaan työvoiman vuokrausta harjoittavaa yritystä, jolla ei ole suomalaista Y-tunnusta tai yritysmuodoltaan ulkomaista yhteisöä tai sivuliikettä, jolla on suomalainen Y-tunnus.

Tilaajavastuu-tietojen toimittaminen ja Luotettava Kumppani -palvelu

Urakoitsijan on kuuluttava Vastuu Groupin Luotettava Kumppani -palveluun. Urakoitsijan on noudatettava tilaajavastuulakia aliurakoitsijoidensa osalta ja esitettävä aliurakoitsijan hyväksyttämisen yhteydessä aliurakoitsijan voimassa oleva Luotettava Kumppani -raportti tilaajalle. Urakoitsijan on sisällytettävä Luotettava kumppani -raporttiin selvitys toiminnan vastuuvakuutuksesta.

Urakoitsijan on rekisteröidyttävä Suomen ennakkoperintärekisteriin.

Mikäli urakoitsija on ulkomaalainen yritys, joka ei voi liittyä Luotettava Kumppani palveluun, on sen toimitettava tilaajavastuulain mukaiset selvitykset tilaajalle suomen tai englanninkielisinä ennen sopimuksen tekemistä (kts. alla oleva lista). Urakoitsijan tulee toimittaa lain mukaiset selvitykset riippumatta siitä, kuinka kauan työ kestää.

Urakoitsijan on esitettävä tilaajalle ennen sopimuksen tekemistä seuraavat lain tilaajan selvitysvuokkaisuudesta ja vastuusta ulkopuolista työvoimaa käytettäessä (1233/2006)

tehtyine muutoksineen mukaiset selvitykset ja todistukset tai muu luotettava selvitys näistä (mikäli ko. tieto ei selviä Luotettava Kumppani -raportista):

- Selvitys siitä, onko yritys merkitty ennakkoperintärekisteriin ja työnantajarekisteriin sekä arvonlisävelvollisten rekisteriin.
- Kaupparekisteriote.
- Todistus verojen maksamisesta tai verovelkatodistus. Mahdollisesta verovelasta urakoitsijan on esitettävä Verohallinnon kanssa tehty maksusuunnitelma, kun verovelkaa on yli 500 euroa. Tilaaja ei tee sopimuksia urakoitsijoiden kanssa, joiden verovelan määrä on 10.000 euroa tai enemmän.
- Todistukset työntekijöiden eläkevakuutusten ottamisesta ja eläkevakuutusmaksujen suorittamisesta tai selvitys siitä, että erääntyneitä eläkemaksuja koskeva maksusopimus on tehty.
- Selvitys työhön sovellettavasta työehtosopimuksesta tai keskeisistä työehdoista.
- Todistus tapaturmavakuutuslaissa (608/1948) tarkoitetun tapaturmavakuutuksen ottamisesta.
- Selvitys työterveyshuollon järjestämisestä.

Tiedot ja todistukset eivät saa sopimuksentekohetkellä olla kolmea kuukautta vanhempia. Jos sopimus on voimassa yli 12 kuukautta, on urakoitsija tai työvoimaa vuokraava yritys velvollinen toimittamaan tilaajalle sopimussuhteen aikana vähintään 12 kuukauden välein tilaajavastuulain tarkoittamat tiedot. Urakoitsija on kuitenkin velvollinen toimittamaan ajantasaiset tiedot ja todistukset aina tilaajan pyytäessä sekä ilman erillistä pyyntöä olennaisten tietojen muuttuessa.

Urakoitsija tai sen yhtiömies taikka hallituksen jäsen tai toimitusjohtaja taikka muussa siihen rinnastettavassa asemassa oleva henkilö ei saa olla määrätty liiketoimintakieltoon. Urakoitsijan on pyydettäessä todistettava asia ennen sopimuksen allekirjoittamista.

Työntekijöitä koskevat vaatimukset

Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että kaikkiin alihankintaketjun sopimuksiin sisällytetään edellisten lisäksi velvollisuus toimittaa kunkin sopimuksen tilaajalle ja pyydettäessä tilaajalle (Skanska):

- selvitys työntekijöiden työnteko-oikeuden perusteista
 - Jos aliurakoitsijalla tai työvoimaa vuokraavalla yrityksellä on tilaajan työmaalla palveluksessaan ulkomaalainen työntekijä, on hän velvollinen toimittamaan vastaavalle mestarille tai muulle tilaajan edustajalle ja tarvittaessa edelleen toimitettavaksi selvityksen työntekijän työnteko-oikeuden perusteista.
- selvitys lähetettyjen työntekijöiden sosiaaliturvasta
 - Urakoitsijan on toimitettava ulkomaalaisten lähetettyjen työntekijöiden osalta tilaajavastuulain mukaiset selvitykset sosiaaliturvasta viimeistään viikkoa ennen työnteon aloittamista. EU/ETA maiden kansalaisilta kelpuutettavan A1 -todistuksen tulee olla voimassa työnteon alkaessa. Mikäli ko. todistusta ei ole, tulee työntekijällä todistetuksi olla otettuna työeläke- ja tapaturmavakuutus suomalaisesta yhtiöstä.
- selvitys lähetettyjen työntekijöiden edustajasta
 - Urakoitsijan on nimettävä ennen työn aloittamista lähetetyistä työntekijöistä annetun lain mukainen edustaja Suomessa. Työtä ei saa aloittaa ennen kuin edustajan yhteystiedot mm. osoite Suomessa on toimitettu tilaajalle. Jos edustaja vaihtuu, on uudesta edustajasta ilmoitettava välittömästi tilaajalle.
 - Mainitun edustajan velvollisuutena on säilyttää ja pyydettäessä luovuttaa tilaajalle: työnantajan yksilöintitiedot (nimi, yritystunnus, osoitetiedot), työntekijän yksilöintitiedot (nimi, henkilötunnus), selvitys lähetetyn työntekijän työehdoista (työsopimuksen kesto, työntekopaikka, tehtävät, sovellettava TES, palkan määräytymisperuste, työaika), selvitys lähetetyn työntekijän työnteko-oikeuden perusteesta (vapaa liikkuvuus, työntekijän oleskelulupa, jne.), lähetettyä työntekijää koskeva työaikakirjanpito, tiedot lähetetyille työntekijöille maksetuista palkoista

- tiedot sovellettavasta työehtosopimuksesta ja työntekijöiden palkoista
 - Urakoitsija sitoutuu urakassa noudattamaan alansa yleissitovaa työehtosopimusta tai muuta työehtosopimusta, jota hän on velvollinen noudattamaan, sekä työ- ja sosiaalilainsäädäntöä. Milloin urakoitsija ei ole esimerkiksi työmarkkinajärjestön jäsenyyden tai työhön soveltuvan yleissitovan työehtosopimuksen perusteella sidottu työehtosopimuksen noudattamiseen, urakoitsijan sitoutuu noudattamaan ilmoittamaansa työehtosopimusta.
 - Ehtojen on vastattava vähintään niitä työsuhteen vähimmäisehtoja, joita Suomen lain ja työehtosopimusmääräysten mukaan on noudatettava samanlaatuudessa työssä.
 - Urakoitsijan on maksettava työntekijöidensä palkka työntekijän osoittamalle pankkitilille Suomessa toimivan rahalaitoksen välityksellä. Maksaessaan palkan työnantajan on annettava työntekijälle euromääräinen kirjallinen laskelma, josta käyvät ilmi palkan suuruus ja sen määräytymisen perusteet.
 - Mikäli työmaalla syntyy epäselvyyttä siitä, onko urakoitsija, hänen aliurakoitsijansa tai työvoimaa vuokraava yritys maksanut palveluksessaan olleille työntekijöille työehtosopimuksen mukaista palkkaa ja muita työehtosopimuksen edellyttämiä velvoitteita, on urakoitsija velvollinen esittämään palkan ja muiden velvoitteiden suorittamisesta asian selvittämiseksi tarvittavat luotettavat tositteet tilaajalle viikon kuluessa pyynnön esittämisestä. Tilaajalla on oikeus saada nähtäväkseen mainitut tositteet myös urakoitsijan alihankinnoista.
- tiedot henkilötunnisteista ja veronumeroista
 - Urakoitsijan on huolehdittava siitä, että jokaisella työmaalla työskentelevällä palveluksessaan olevalla työntekijällä tai mahdollisesti käyttämällään vuokratyöntekijällä on näkyvillä henkilön yksilöivä kuvallinen tunniste sekä veronumero ja työnantajan yksilöintitiedot. Työntekijän täytyy olla ilmoitettuna julkiseen veronumerorekisteriin. Urakoitsijan on käytettävä työntekijöiden henkilötunnisteena Vastuu Groupin Valttikorttia.
- tiedot virallisesta henkilötodistuksesta, josta käy ilmi kansalaisuus
- verottajalle ilmoitettavat yritys- ja työntekijätiedot.

EU:n / ETA-alueen ja Sveitsin ulkopuolelta lähetetyt työntekijät

Skanskan työmailla voi työskennellä lähetettynä työntekijöinä pääsääntöisesti vain toisten EU- / ETA-maiden sekä Sveitsin kansalaisia. Muiden maiden kansalaisten tulee hakea oleskelupa ja siihen liittyvä työnteko-oikeus Suomeen maahanmuuttovirastosta.

EU/ETA-maiden sekä Sveitsin ulkopuolelta tulevien lähetettyjen työntekijöiden käyttö Skanskan työmailla on mahdollista vain poikkeusluvalla. EU/ETA-maiden ulkopuolelta tulevat työntekijät eivät voi työskennellä työmaillamme ilman Suomen myöntämää oleskelulupaa ja siihen liittyvää työnteko-oikeutta tai Skanskan myöntämää kirjallista poikkeuslupaa. Poikkeuslupaa on haettava Skanskalta kirjallisesti hyvissä ajoin etukäteen.

EU/ETA-maiden sekä Sveitsin ulkopuolelta tulevalta lähetetyltä työntekijältä edellytetään aina maahanmuuttoviraston myöntämää työntekijän oleskelulupaa, jos työskentely Suomessa kestää yli 90 päivää 180 päivän ajanjaksolla. Urakoitsija ei saa kiertää tätä määrystä vaihtamalla työntekijöitä aikajakson täytyttyä pidempikestoissa urakoissa.

Lakia lähetetyistä työntekijöistä valvova viranomainen

Lähetetyistä työntekijöistä annetun lain noudattamista valvoo Lupa- ja valvontaviraston työsuojelun vastuualue. Se antaa myös tietoja ja neuvoa ulkomaisia työnantajia sekä heidän työntekijöitään lakia koskevissa kysymyksissä. Urakoitsija on velvollinen ilmoittamaan Lupa- ja valvontavirastolle lain edellyttämät tiedot.

Työntekijätietojen ilmoittaminen työmaalle

Työmaillamme on käytössä Vastuu Groupin Valtti+ -palvelu. Suosittelemme, että urakoitsija liittyy palveluun ja antaa palvelussa tilaajalle oikeudet työntekijätietoihin. Sama koskee myös ketjutettuja urakoitsijoita sekä henkilöstövuokrausyrityksiä. Urakoitsijan on lisäksi toimitettava riittävän ajoissa ennen työn aloittamista, pääurakoitsijalle omien ja mahdollisten alihankkijoidensa työntekijöiden tai käyttämiensä vuokratyöntekijöiden nimet, syntymäajat ja veronumerot työmaalla tarvittavien kulkulupien myöntämiseksi ja niiden oikeellisuuden seuraamiseksi. Lisäksi on noudatettava työmaakohtaista ohjeistusta työntekijätietojen ilmoittamisesta. Työntekijän on esitettävä perehdytyksen yhteydessä virallinen henkilötodistus, josta käy ilmi kansalaisuus. Ennakoon hyväksyttämättömien aliurakoitsijoiden tai henkilöstövuokrausyrityksen työntekijöitä ei perehdytetä eikä heille voida antaa kulkulupaa työmaalle.

Mikäli urakoitsija on ulkomaalainen yritys, joka ei voi liittyä Vastuu Groupin Valtti+ -palveluun, on sen toimitettava ym. työntekijätiedot työmaalle sähköisinä hyvissä ajoin ennen perehdytystä.

Yritys- ja työntekijätietojen ilmoittaminen verottajalle

Kukin rakentamispalvelun tilaajana oleva urakoitsija on velvollinen ilmoittamaan työntekijä- ja urakkatiedot verottajalle kuukausittain verotusmenettelyä koskevien säädösten mukaisesti. Tilaaja työmaan päätoteuttajana pitää yllä työmaan kulkulupaluetteloa ja toimittaa verottajalle urakka- ja työntekijätiedot kuukausittain verotusmenettelyä koskevien säädösten mukaisesti. Urakoitsijan on toimitettava tilaajalle lakisääteisen tehtävän hoitamiseen tarvittavat tiedot.

Urakoitsija on velvollinen huolehtimaan siitä, että kaikki työmaalla työskentelevät työntekijät käyttävät sähköistä kulunvalvontaa työmaa-alueelle saavuttaessa ja sieltä poistuttaessa tilaajan ohjeistuksen mukaisesti.

Tietojen toimittamisen ajankohta

Urakoitsijan on toimitettava työmaan vastaavalle työnjohtajalle edellä mainitut selvitykset työntekijän työnteke-oikeuden perusteista, selvitys lähetetyn työntekijän eläketurvasta, tiedot lähetettyjen työntekijöiden edustajasta sekä kulkulupaan tarvittavat tiedot ennen töiden aloittamista. Töiden aikana urakoitsijan on toimitettava uuden työntekijän tiedot ennen kuin työntekijä aloittaa työskentelyn.

Työntekijöiden ihmisoikeudet

Jos urakoitsija järjestää työntekijälle majoituksen, majoituksen tulee täyttää terveydensuojelulaissa säädetyt vaatimukset ja yritystä sitovan työehtosopimuksen määräykset majoitusoloista.

Urakoitsijan tulee varmistaa, että työntekijät eivät itse maksa millekään taholle rekrytointeistaan palkkioita tai siihen liittyviä kuluja.

Urakoitsijan työntekijöillä tulee olla järjestäytymisvapaus, oikeus perustaa ammattiyhdistyksiä ja liittyä niihin sekä oikeus työehtosopimusneuvotteluihin.

Urakoitsija ei saa ottaa haltuunsa työntekijöiden työ lupa-asiakirjoja, passeja tai muita henkilöllisyystodistuksia.

Yllä mainittuihin asioihin liittyviä laiminlyöntejä pidetään vakavina sopimusrikkomuksina.

3.1.4 Työaikaa koskevat vaatimukset

Urakoitsija noudattaa kohteen yhdessä tilaajan kanssa sovittua työmaan työaikaa. Yleensä se on maanantaista perjantaihin klo 7.00–16.00 välillä. Mikäli joudutaan poikkeuksellisesti työskentelemään päivittäisen työajan ulkopuolella, urakoitsijan pitää saada tähän tilaajan lupa.

Työskenneltäessä säännöllisen työajan ulkopuolella urakoitsijan, ali- tai sivu-urakoitsijan työnjohdon:

- a. on tehtävä työstään työn turvallisuussuunnitelma (TTS) ja käytävä se läpi kaikkien työryhmän työntekijöiden kanssa;
- b. oltava koko ajan paikalla valvomassa omien työntekijöidensä työskentelyä ja varmistettava, ettei kukaan tee töitä yksin;
- c. työskentelyn jälkeen kierrettävä ja varmistettava, että työskentelyalue on kunnossa, koneet, laitteet ovat pois päältä ja ettei työmaalle jää työntekijöitä; ja
- d. viipymättä työskentelyn jälkeen huolehdittava lukituksesta sekä palautettava kaikki luovutetut avaimet.

3.1.5 Laiminlyönteihin puuttuminen ja seuraukset

Jos urakoitsija ei noudata työturvallisuutta, työmaajärjestelyjä, yhteistoimintaa, laadunvarmistusta tai muuta sopimusvelvoitettaan koskevaa velvollisuutta, urakoitsija on velvollinen suorittamaan tilaajalle sopimussakkoa jokaisesta yksittäisestä laiminlyönnistä. Vakavissa laiminlyönneissä työt keskeytetään välittömästi ja ryhdytään toimenpiteisiin ilman varoitusten menettelyä (kirjallinen huomautus).

1. 500 euroa jokaisesta laiminlyönnistä, josta tilaaja antaa kirjallisen huomautuksen. Tilaaja tekee kirjallisen reklamaation urakoitsijan sopimuksen vastuuhenkilölle.
 - a. työturvallisuus laiminlyönnistä, jonka johdosta työntekijä voidaan poistaa työmaalta;
 - b. materiaalityötoimituksen työmaalle saapumisaikaikkunaa koskevasta laiminlyönnistä;
 - c. puutteesta työkohteen siisteydessä tai järjestyksessä;
 - d. jätteen syntyäpaikkajättelua koskevasta laiminlyönnistä;
 - e. materiaalin varastointia ja toimittamista työkohteeseen koskevasta laiminlyönnistä;
 - f. urakoitsijapalavereista ja muista työmaan yhteispalavereista tai -kokouksista poisjäämisestä tai laiminlyönnistä työnjohdossa;
 - g. laadunvarmistustarkastuksen tai itselliluovutuksen laiminlyönnistä;
 - h. tai muusta merkitykseltään edellisiin rinnastettavasta laiminlyönnistä;
2. 1.500 euroa
 - a. toistetusta työturvallisuus laiminlyönnistä, josta tilaaja antaa kirjallisen huomautuksen ja työntekijä poistetaan työmaalta loppupäivän ajaksi;
 - b. työntekijän perehdytyksen tai työhönopastuksen laiminlyönnistä;
 - c. puutteesta Valttikortin käytössä;
 - d. kulunvalvontaa koskevasta laiminlyönnistä;
 - e. tietojen ilmoittamista verottajalle koskevasta laiminlyönnistä;
3. 3.000 euroa
 - a. työntekijän oikeuksiin tai ihmisoikeuksiin liittyvistä rikkomuksista;
 - b. vakavasta työturvallisuus laiminlyönnistä;
 - c. työturvallisuus laiminlyönneistä korkean riskin töissä;
 - d. työskentelyn aloittamisesta ilman tilaajan lupaa ja turvallisuussuunnittelua;
 - e. poissaoloon johtaneen tapaturman ilmoittamatta jättämisestä;
 - f. aliurakoitsijan hyväksyttämistä koskevasta laiminlyönnistä;
 - g. tilaajavastuulain selvitysten toimittamista koskevasta laiminlyönnistä;
 - h. tilaajavastuulain mukaisen selvitysvelvollisuuden laiminlyönnistä urakoitsijan oman aliurakoitsijan osalta;
 - i. rakennustuotteen kelpoisuutta koskevien todistusten ja selvitysten laiminlyönnistä (esim. CE-merkintä);
4. 5.000 euroa jokaisesta urakoitsijan työntekijälle sattuneen vähintään yhden päivän poissaoloon johtaneen työtapaturman jälkeisen tutkimuksen tai korjaavien toimenpiteiden laiminlyönnistä.

Kohdassa 4 mainittuihin työtapaturmiin rinnastetaan myös vakavat, läheltä piti –tilanteet, jotka olettavasti olisivat johtaneet kuolemantapaukseen, jos ajoitus tai paikka olisi ollut

vähäisessä määrin toinen. Näitä tilanteita ovat mm. työntekijän putoaminen yli kahden metrin korkeudesta, nostossa pudonneet materiaalit silloin, kun ihmisiä on ollut noston alapuolella, väliaikaisten rakenteiden romahtaminen, kaivantojen sortuminen ja työntekijän ja ajoneuvon tai työkoneneen törmäys. Kaikissa kohdassa 3 ja 4 ja niihin rinnastettavissa tilanteissa urakoitsijan edustajan tulee laatia tapaturmasta tai vakavasta läheltä piti-tilanteesta kirjallinen selvitys ja korjaavien toimenpiteiden suunnitelma viipymättä, ja kuitenkin viimeistään seitsemän työpäivän kuluessa. Suunnitelma tulee olla urakoitsijan toimitusjohtajan tai tämän valtuuttaman henkilön allekirjoittama.

Tilajalla on oikeus poistaa työmaalta tai estää sinne pääsy henkilöiltä, jotka eivät noudata työturvallisuutta, työmaajärjestelyjä, tai yhteistoimintaa koskevia vaatimuksia tai tilaajan ohjeita. Urakoitsijan on välittömästi osoitettava työhön korvaava työntekijä. Jos työntekijä poistetaan turvallisuuslaiminlyönnin takia työmaalta, hän voi palata työhön vain uuden työmaahan perehdytyksen kautta. Urakoitsijan työnjohtajan on oltava läsnä perehdytyksessä. Näiden velvollisuuksien laiminlyönti rinnastetaan kohdan 1 laiminlyönteihin.

Nämä sopimussakot urakoitsijan laiminlyönneistä eivät rajoita urakoitsijan muuta vastuuta sopimusrikkomuksestaan. Nämä sopimussakot eivät esimerkiksi poista urakoitsijan velvollisuutta maksaa tilaajalle vahingonkorvauksena sopimussakko tai laiminlyöntimaksu, jonka tilaaja urakoitsijan laiminlyönnin vuoksi joutuu maksamaan rakennuttajalle tai viranomaiselle.

3.1.6 Tilajalla on oikeus urakoitsijan laiminlyönnin korjaamiseen

Mikäli urakoitsija ei noudata tilaajan vaatimuksia tai ohjeita työturvallisuudesta, työmaajärjestelyistä tai yhteistoiminnasta, kuten esim.

- työmaa-alueen käytöstä,
- materiaalien toimittamisesta työmaalle,
- materiaalien varastoinnista,
- materiaalien säilyttämisestä työpisteissä,
- siisteydestä, järjestyksestä ja jätahuollosta sekä jätteiden syntypaikkalajittelusta,
- sekä pölyaltistuksen vähentämisestä,

jotka hänelle sopimuksen mukaan kuuluvat, on tilaajalla oikeus huomautettuaan urakoitsijaa huolehtia velvoitteiden täyttämisestä urakoitsijan kustannuksella. Laiminlyönnit, joiden tilaaja katsoo vaarantavan työturvallisuutta, voi tilaaja korjata välittömästi ilman huomautusta.

Tilaja saa periä syntyneet kulut urakoitsijalta joko kuittaamalla vastaavan määrän urakkahintaa maksetuksi tai veloittamalla ne erikseen urakoitsijalta. Veloitus urakoitsijan laiminlyönnin korjaamisesta syntyneistä kustannuksista voi tulla urakoitsijalle myös suoraan tilaajan sopimuskumppanilta.

4. Laadunvarmistus

4.1 Urakoitsijan laadunvarmistus

4.1.1 Aloituspalaveri

Urakoitsijan on osallistuttava ennen työn aloitusta työmaalla pidettävään aloituspalaveriin, jossa mm. tarkastetaan aloitusedellytykset, tarkennetaan työn aloituspäivä sekä tarkistetaan mahdolliset suunnitelmamuutokset ja niistä mahdollisesti seuraavat muutokset laatu- ja tuotevaatimuksiin. Aloituspalaverissa on urakoitsijalta oltava paikalla vähintään työmaan työtä johtava vastuuhenkilö.

4.1.2 Laadunvarmistustoimenpiteet

Urakka-asiakirjoissa mainittujen laadunvarmistustoimenpiteiden lisäksi urakoitsijan on noudatettava lakien, määräysten, hyvän rakentamistavan sekä yleisten Suomessa käytössä olevien standardien, työohjeiden ja työselostusten edellyttämiä laadunvarmistustoimenpiteitä.

Urakoitsijan laadunvarmistustoimenpiteisiin voi kuulua lisäksi esim. laatusuunnitelma, mallityöt, tarkemittaukset sekä muiden tarkastusasiakirjassa määriteltyjen toimenpiteiden suorittaminen. Viranomaisten vaatimat laadunvalvontatoimenpiteet kootaan työmaan tarkastusasiakirjaan, johon urakoitsija on velvollinen antamaan tilaajan pyytämät tiedot. Urakoitsija vastaa siitä, että kaikki tarvittavat ja pidettäväksi määrätty tarkastukset tulee pidetyiksi ja tarkastuspöytäkirjat laadituiksi. Erityinen vastuu tarkastusten pitämisestä on peittyvien rakenteiden osalta.

Rakennuttajan edustajalla ja tilaajalla on oikeus varmistaa materiaalin ja työn laatu. Mikäli havaitaan puutteita, urakoitsijan tulee viipymättä korjata virheet ilman, että tilaajalle aiheutuu tästä viivettä tai lisäkustannuksia. Tilaajan, suunnittelijoiden tai rakennuttajan suorittama laadunvalvonta ei vähennä urakoitsijan vastuuta milloin osin.

Edellytämme, että urakoitsijat käyttävät tilaajan kohdekohtaisesti määrittelemää järjestelmää (yleisimmin Skanskan Congrid -järjestelmä), työkohteen vastaanottoon, osakohteiden tarkastuksiin, itselleluovutuksiin sekä vika- ja puutelistojen käsittelyyn. Tilaaja tarjoaa ilmaiseksi lisenssin urakoitsijan käyttöön. Urakoitsijan tulee hankkia tarvittavat laitteet kustannuksellaan.

Urakoitsijan on tehtävä jokainen työvaihe valmiiksi niin, että seuraava työvaihe voidaan aloittaa ilman minkäänlaisia lisätoimenpiteitä, ns. kerralla valmiiksi periaate. Urakoitsijan on tehtävä vaiheittain työkohteet täysin valmiiksi. Työkohteen koko on yhteisesti sovittu työkokonaisuus, esim. asunto tai porraskerros. Työkohteen valmistuessa urakoitsijan on tarkistettava työkohteet, korjattava virheet ja puutteet ja siivottava työalue. Urakoitsijan on todennettava työkohteen valmistuminen, siisteys ja peittyvien rakenteiden vaatimustenmukaisuus muun dokumentoinnin lisäksi myös valokuvoin. Urakoitsijan on lisäksi tehtävä työkohteesta itselle luovutus ja toimitettava tästä tilaajalle pöytäkirja, joka sisältää listan havaituista ja korjatuista virheistä ja puutteista.

Mikäli urakoitsija omalla toiminnallaan aiheuttaa omaisuusvahinkoja, esim. vuotovahingon, tulee urakoitsijan vakuutusselvitysten lisäksi laatia kirjallinen selvitys vahingosta, siihen johtaneista syistä ja toimenpiteistä, joilla vastaavat vahingot jatkossa estetään.

4.1.3 Laatu- ja luovutusaineisto

Urakoitsijan on toimitettava tilaajalle urakkaansa koskeva laatu- ja luovutusaineisto. Materiaalien tuote- ja käyttöturvallisuustiedotteet, sekä materiaalien hyväksyttämiseen vaadittava aineisto on toimitettava ennen materiaalien tilaamista. Materiaalien dokumentaatio on täydennettävä ennen urakan vastaanottoa hoito-ohjeilla ja toimittamiensa laitteiden käyttö- ja huolto-ohjeilla sekä muulla huoltokirjaan tarvittavalla erikseen määriteltävällä dokumentaatiolla. Aineisto on toimitettava tilaajalle tai tilaajan ilmoittamalle kolmannelle osapuolelle sähköisessä muodossa ennen urakan vastaanottoa. Vähäisetkin puutteet dokumentaatioissa ovat urakan vastaanoton este.

Mikäli urakkaan sisältyy esim. rakennusautomaatiota, kulunvalvontaa tai talotekniikkaa ja tai em. liittyviä jatkuvia (pilvi)palveluita, tulee asennuksen sekä toimituksen kohteen täyttää RT-kortin 103206 mukaiset vaatimukset digitaalisesta turvallisuudesta sekä henkilötiedon käsittelystä DT 1 tasolla ellei kohteessa ole määritelty korkeampaa tasoa.

5. Sopimusasiakirjat

5.1 Tarjouksen tekeminen

Jos tarjous poikkeaa tarjouspyynnöstä, on tarjouksessa oltava poikkeuksesta nimenomainen yksilöity maininta, jotta poikkeukseen voidaan vedota. Mahdollisesta vaihtoehtotarjouksesta on selkeästi käytävä ilmi, miten se poikkeaa tarjouspyynnön mukaisesta ratkaisusta. Jos urakkalaskenta-asiakirjoissa on epäselvyyksiä tai tulkinnanvaraisuuksia, niistä tulee ilmoittaa tilaajalle.

5.2 Sopimusasiakirjojen pätevyysjärjestys

Jos sopimusasiakirjat ovat sisällöltään ristiriitaisia, on kaupallisten asiakirjojen määräysten keskinäinen pätevyysjärjestys seuraava:

- a. urakkasopimus;
- b. urakkaneuvottelupöytäkirja;
- c. urakkarajaliite;
- d. tarjouspyyntö ja ennen tarjouksen antamista annetut kirjalliset lisäselvitykset;
- e. Skanskan vakiosopimusehdot aliurakassa;
- f. Skanskan työturvallisuus-, ympäristö-, tuote- ja logistiikkavaatimukset aliurakassa;
- g. Supplier Code of Conduct -Eettinen ohjeisto alihankkijoille;
- h. rakennusurakan yleiset sopimusehdot YSE 1998;
- i. tarjous;
- j. määrä- ja mittaluettelot;
- k. muutostöiden yksikköhintaluettelo;
- l. kulloinkin voimassa oleva laskutusohje, joka on saatavilla Skanskan internet-sivuilta. <https://www.skanska.fi/tietoa-skanskasta/yhteystiedot/laskutusohjeet--ja-osoitteet/>

Teknisten asiakirjojen pätevyysjärjestys on YSE 1998 13§:n mukainen.

6. Urakka-aika

6.1 Aikataulun noudattaminen

Urakoitsijan on noudatettava tilaajan laatimaa yleisaikataulua, työvaiheaikatauluja ja viikkoaikatauluja. Urakoitsijan on mitoitettava resurssinsa siten, että hänen suorituksensa pysyy mainituissa aikatauluissa. Mikäli kohteessa käytetään tahtituotantoa, tulee urakoitsijan sitoutua osapuolten yhdessä tekemiin tahtituotannon tavoitteisiin, tahtialueisiin ja tahtiaikaan sekä noudattamaan tahtituotannon päivittäisiä johtamiskäytäntöjä ja kehittämään tuotantosuunnitelmia. Edellytämme, että urakoitsija käyttää tilaajan kohdekohtaisesti määrittelemää tahtituotantosovellusta. Lisää tietoa tahtituotannosta ([Tahtituotanto – opas aliurakoitsijoille](#)) löytyy Skanskan internet-sivuilta.

Jos urakoitsija jää jälkeen aikataulusta, tilaajalla on oikeus ilmoitettuaan ensin kirjallisesti urakoitsijalle, viiden työpäivän jälkeen ilmoituksen lähettämisestä, lisätä resursseja urakoitsijalle kuuluviin töihin urakoitsijan kustannuksella.

6.2 Viivästyssakko

Jokaiselta työpäivältä, jonka urakan täyttäminen myöhästyy sovitusta urakan valmistumisajankohdasta tai välitavoitteesta, tilaajalla on oikeus saada urakoitsijalta viivästyssakkoa. Viivästyssakko on kultakin työpäivältä 0,2 % arvolisäverottomasta urakkasummasta. Urakkasummalla tarkoitetaan urakkahintaa lisättynä lisä- ja muutostöillä. Viivästyssakko lasketaan urakan valmistumisen osalta enintään 50 työpäivältä ja

välitavoitteineen enintään 75 työpäivältä. 75 työpäivän maksimisakko voi koostua myös yksinomaan välitavoitteiden sakoista.

7. Vastuut

7.1 Vastuu rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä

Jos urakoitsija rikkoo sopimusta käyttämällä rakennustuotteita, joilla ei ole vaadittua tuotehyväksyntää (esim. CE-merkintää), tai joiden tuotehyväksyntää koskevat selvitykset ovat puutteelliset tai jotka muuten eivät täytä lainsäädännön, kuten rakennustuoteasetuksen tai eräiden rakennustuotteiden tuotehyväksynnästä annetun lain ja vastaavan asetuksen vaatimuksia, viivästyksestä aiheutuvaa vahinkoa koskevia vastuunrajoituksia ei sovelleta, vaan urakoitsija on velvollinen korvaamaan tilaajalle täysimääräisesti kaiken viivästyksestään aiheutuvan vahingon. Urakoitsija on myös velvollinen korvaamaan tilaajalle täysimääräisesti kaikki tuotehyväksyntää koskevien selvitysten puutteellisuuden vuoksi aiheutuvat vahingot ja kustannukset.

7.2 Tuotevastuu

Suhteessa tilaajaan urakoitsija vastaa suoritusvelvollisuuteensa kuuluvien tuotteiden tuotevastuusta yhteisvastuullisesti muiden mahdollisesti tuotevahingosta vastuussa olevien osapuolien kanssa. Mikäli tuotteet aiheuttavat tuotevastuulain mukaisen vahingon, jonka tilaajan on korvattava joko vahingon kärsineelle tai sopimuskumppanilleen, sitoutuu urakoitsija korvaamaan tilaajalle kaiken tällaisen vahingon sekä kaiken muun tuotevahingosta aiheutuvan vahingon.

7.3 Takuu aika

Takuu aika alkaa urakkasuorituksen tai sen osan vastaanotosta.

Urakoitsijan takuu aika ei pääty ennen kuin tilaajan takuu aika sopimuskumppanilleen urakoitsijan suorituksen osalta on päättynyt. Tilajalla on lisäksi oikeus esittää urakoitsijalle tämän takuuseen perustuvat vaatimukset vielä 14 vuorokauden kuluessa takuun ajan päättymisestä.

Urakkasopimusasiakirjoihin merkitään takuu aika vuosina. Takuun ajan alkaminen ja päättymisen määräytyvät tämän kohdan ehtojen mukaisesti ja varsinainen takuu aika voi olla vuosina ilmoitettua lukua pidempi.

7.4 Takuun ajan virheiden korjaaminen

Urakoitsijan on korjattava takuuvirheet viimeistään 3 viikon kuluessa siitä, kun urakoitsija on saanut tiedon takuuvirheistä. Akuutit rakennuttajan päivittäistä toimintaa haittaavat virheet tulee kuitenkin korjata välittömästi. Sellaisten virheiden, joita ei teknisesti voi korjata kolmessa viikossa, korjaamisen aikataulu on sovittava tilaajan kanssa. Urakoitsijan on noudatettava tilaajan ohjeita korjausten suorittamisessa.

Jos virheitä ei ole korjattu sovituksessa aikataulussa, on urakoitsija velvollinen maksamaan tilaajalle sakkoa 1000 € / alkava viikko. Sopimussakot eivät rajoita urakoitsijan muuta vahingonkorvausvelvollisuutta eivätkä tilaajan oikeuksia virhetilanteessa.

7.5 Vastuu takuun ajan jälkeen asuntokohteissa

Asuntorakennuskohteissa urakoitsija on mainitun takuun ajan jälkeenkin vastuussa suorituksestaan asuntokauppalain 7 luvun 2 §:n perusteella.

8. Vakuudet

8.1 Urakoitsijan vakuudet tilaajalle

Vakuudeksi hyväksytään vain vakavaraisen raha- tai vakuutuslaitoksen antama omavelkainen takaus.

Rakennusajan vakuus on arvoltaan 10% ja takuuajan vakuus 2% urakkahinnasta. Rakennusajan vakuuden tulee olla voimassa 3 kk yli urakka-ajan ja takuuajan vakuuden 3 kk yli takuuajan. Tilaaja pidättää oikeuden tarkentaa takuuajan vakuuden arvon taloudellisessa loppuselvityksessä siten että se kattaa myös mahdolliset lisä- ja muutostyöt. Mikäli vakuuksien voimassaoloaikaa joudutaan jatkamaan muusta kuin tilaajasta johtuvasta syystä, urakoitsija vastaa vakuuden jatkamisesta aiheutuvista kustannuksista.

8.2 Tilaajan vakuudenantovelvollisuus

Tilaaja ei anna vakuutta.

9. Vakuutukset

9.1 Urakoitsijan vakuutukset

Urakoitsijalla tulee olla voimassa oleva toiminnan vastuuvakuutus ja louhinta- ja räjäytystöissä tarvittavan suuruinen louhintavastuuvakuutus. Vastuuvakuutuksen vakuutusmäärän on oltava vähintään 1.000 000 euroa sekä henkilö- että esinevahingoissa ja omavastuun enintään 5 000 euroa. Urakoitsijan tulee ennen töiden aloitusta toimittaa kopio vakuutuskirjasta tilaajalle. Urakoitsija vastaa siitä, että vakuutusturva kattaa urakoitsijan omien töiden lisäksi myös kaikkien urakoitsijan käyttämien aliurakoitsijoiden työt tai aliurakoitsijalla tulee olla oma vastaavan suuruinen vastuuvakuutus.

Urakoitsija on velvollinen ottamaan työntekijöilleen tapaturmavakuutukset, jotka kattavat mahdollisesta työtapaturmasta ja ammattitaudista aiheutuvat vahingot. Urakoitsijan aliurakoitsijoilla on oltava vastaavat vakuutukset.

Urakoitsijan on pyydettyäessä esitettävä tositteet vakuutusten olemassaolosta myös kaikkien käyttämiensä aliurakoitsijoiden osalta.

9.2 Rakennus- ja asennustyövakuutuksen omavastuuosuuden maksu

Rakennus- ja asennustyövakuutuksen omavastuuosuuden maksaa se urakoitsija, jonka toimien johdosta vahinko on aiheutunut.

10. Maksuvelvollisuus

10.1 Urakkahinnan maksaminen

Ensimmäinen maksuerä tai lasku on suuruudeltaan korkeintaan 5 % urakkahinnasta. Se ei ole maksukelpoinen ennen kuin urakan aloituspalaveri on pidetty, urakoitsijan laatima työn turvallisuussuunnitelma (TTS) ja työ- ja laatusuunnitelma on hyväksytty, työt aloitettu, työaikainen vakuus luovutettu tilaajalle, sopimus on allekirjoitettu ja tiedossa olevien materiaalien tuotehyväksyntädokumentaatio on toimitettu.

Viimeinen maksuerä tai lasku on suuruudeltaan vähintään 10 % urakkahinnasta. Se ei ole maksukelpoinen ennen kuin urakkasuoritus on valmis ja vastaanotettu, kaikki virheet ja puutteet on jälkitarkastuksessa hyväksytysti korjattu, taloudellinen loppuselvitys on pidetty,

takuuajanvakuus on luovutettu, takuutodistukset, huoltokirja-aineisto sekä loputkin laatudokumentit on toimitettu.

Lisäksi urakoitsijan on huomioitava työturvallisuusmaksuerä, kts. kohta 10.2 Työturvallisuuteen kannustaminen ja työturvallisuusmaksuerä.

Mikäli maksuerä tai lasku kohdistuu rakennustavaraan, joka on urakoitsijan tuotantolaitoksessa tai muissa tiloissa, urakoitsija on tavaraa koskevan maksuerän tai laskun maksamisen jälkeen velvollinen erottamaan sen muista tavaroista ja materiaaleista sekä merkitsemään sen tilaajan omaisuudeksi. Maksuerää vastaavan rakennustavaran omistusoikeus siirtyy tilaajalle, kun maksuerä on maksettu. Urakoitsija vastaa kuitenkin tuotteista varastoinnin, kuljetuksen ja asennuksen ajan, kunnes urakka / työnsuoritus on otettu vastaan työmaalla.

Laskussa tulee olla liitteenä tilaajan työnjohdon allekirjoittama ilmoitus laskun mukaisten työvaiheiden valmistumisesta. Maksuerä tai lasku ei ole maksukelpoinen ennen kuin työsuoritetta koskeva laadunvarmistus on tehty ja tilaajan hyväksymä. Maksuerä tai lasku ei ole maksukelpoinen ennen kuin materiaalien aines- ja jäljitettävyytödokumentit sekä tuotehyväksyntään liittyvät selvitykset on toimitettu tilaajalle.

Urakoitsijan on hyväksyttävä tuntityöt päivittäin tilaajan vastaavalla työnohtajalla tai vastaavan työnohtajan hyväksymän menettelyn mukaisesti tilaajan muulla työnohtajalla. Urakoitsijan on esitettävä yksikköhintaisissa laskuissa aina myös kumulatiivinen laskutuskertymä yksiköittäin.

Urakan ja mahdollisten lisä- ja muutostöiden laskutus tulee aina tapahtua erillisillä laskuilla. Urakkalaskuihin ei myöskään saa yhdistää mahdollisia tuntityönä tehtyjä työsuorituksia. Laskusta ja sen erittelystä tulee aina selvitä yksityiskohtaisesti mitä suoritusta lasku koskee.

Urakoitsijalla ei ole oikeutta siirtää sopimukseen perustuvia oikeuksiaan kolmannelle osapuolelle ilman tilaajan suostumusta. Urakoitsijan saatavien siirtäminen edellyttää tilaajan suostumuksen ja erikseen laadittavan sopimuksen tilaajan, urakoitsijan ja rahoituslaitoksen välille.

Urakoitsijan on noudatettava tilaajan laskutusohjeita. Viivästyskorko korkolain mukaisesti. Laskun virheellisyydestä aiheutuvasta maksun viivästymisestä on vastuussa urakoitsija. Laskut on lähetettävä viimeistään 5 viikon kuluessa suorituksen tultua valmiiksi ja laskutuskelpoiseksi. Tilaaaja pidättää oikeuden olla maksamatta määräajan jälkeen esitettyjä laskuja. Urakoitsijan on esitettävä tilaajalle kaikki vaatimuksensa perusteiltaan yksilöityinä viimeistään vastaanottotarkastuksessa ja määrältään yksilöityinä viimeistään loppuselvitystilaisuudessa. Tilaaaja ei missään tilanteessa maksa taloudellisen loppuselvityksen ja sen lopputilityksen jälkeen ilmenneitä vaatimuksia / laskuja.

Urakoitsija hyväksyy, että maksut tilaajalta ovat vain maksu, mutta eivät todiste urakan mukaisten tehtävien suorittamisesta urakkasopimuksen mukaisesti.

10.2 Työturvallisuuteen kannustaminen ja työturvallisuusmaksuerä

Tilaajalla on mahdollisuus palkita urakoitsijaa työturvallisuuskannustimella, kun urakoitsija on osoittanut erinomaista työturvallisuuden tasoa.

- Urakoitsija on tilaajan sopimusten työturvallisuusvaatimusten noudattamisen lisäksi merkittävästi osallistunut työmaan turvallisuuden parantamiseen.
- Urakoitsijan työnjohto on suorittanut hyväksytysti Skanskan perehdytysportaalin työturvallisuuden kurssit.
- Urakoitsijan jokaiselle omalle työntekijälle antaman työn opastuksen lisäksi urakoitsija on sovitusti järjestänyt työmaalla turvallisuustietoiskun.
- Urakoitsijan työntekijöille ei ole annettu huomautuksia työturvallisuuden laiminlyönnistä tai ole sattunut poissaoloon johtaneita työtapaturmia.

Työturvallisuuskannustin on suuruudeltaan maksimissaan 2.500 €.

Sen lisäksi mitä edellä kohdassa 10.1 Urakkahinnan maksaminen on todettu, työturvallisuusmaksuerä tai lasku on suuruudeltaan vähintään 5 % urakkahinnasta kuitenkin minimissään 5.000 €. Se ei ole maksukelpoinen ennen kuin kohdassa 3.1.5 Laiminlyönteihin puuttuminen ja seuraukset mahdolliset työturvallisuuteen liittyvät sopimussakot on hoidettu. Tämä maksuerä tai laskupidätys ei rajoita urakoitsijan muuta vastuuta sopimusrikkomuksesta. Turvallisuusmaksuerä voidaan jakaa useampiin eriin esim. lohkoittain.

10.3 Pidätykset

Tilajalla on muualla esitetyn lisäksi oikeus pidättää maksamattomasta urakkahinnasta:

- a. palkat, jotka tilaaja joutuu maksamaan, jos urakoitsija jättää työntekijöidensä palkkoja maksamatta;
- b. se osuus urakkahinnasta, jonka perusteena olevassa suorituksessa on puutteita CE-merkintävaatimukseen liittyen.

Tilajalla on oikeus tehdä pidätykset myös, jos urakoitsijan aiheuttama vahinko tai laiminlyönnit ovat kohdistuneet tilaajan kanssa Suomessa samaan konserniin kuuluvan yrityksen urakkaan.

11. Suunnitelma- ja hintamuutokset, toteutuneet määrät

11.1 Lisä- ja muutostöistä sopiminen

Urakoitsijalla on velvollisuus ilmoittaa tilaajalle välittömästi huomattuaan suunnitelmissa lisä- ja muutostöitä aiheuttavia muutoksia tai puutteita.

Lisä- ja muutostöistä on sovittava ennen työn aloittamista kirjallisesti niiden hyväksymiseen oikeutetun tilaajan edustajan kanssa. Jos lisä- tai muutostyöstä ei ole sovittu kirjallisesti ennen työn aloittamista, urakoitsijalla ei ole oikeutta saada työstä lisäkorvausta tai pidennystä suoritusajasta.

Yllä esitystä poiketen, pienistä ja kiireellisistä muutoksista voi kuitenkin urakkasopimuksessa nimenomaisesti ko. tarkoitukseen yksilöity tilaajan edustaja antaa määräyksen YSE 1998 -ehtojen mukaisesti.

11.2 Toteutuneiden määrien ja tuntitöiden hyväksyttäminen

Urakoitsijan on hyväksyttävä yksikköhintaisten ja omakustannehintaisten sekä muiden lopulliselta hinnaltaan toteutuvien määrien perusteella määräytyvien tilattujen lisä- ja muutostöiden määrät tilaajan työnjohdolla päivittäin. Ylitöistä ei suoriteta lisäkorvausta, ellei siitä ole ennakoon yhteisesti sovittu tilaajan kanssa.

Tehdyt tuntityöt on aina eriteltävä. Erittelyyn on selkeästi merkittävä mitä työtä se koskee, missä rakennuksessa ja kerroksessa tai alueella se on tehty ja kuka sen on tilannut. Yhdelle tuntierittelylomakkeelle on lupa merkitä vain yhden henkilön tunteja. Tilaaja pidättää oikeuden olla hyväksymättä muulla tavalla merkittyjä tuntitöitä.

Tuntierittelylomakkeet on hyväksyttävä tilaajan työnjohdolla päivittäin. Tilaaja pidättää oikeuden olla hyväksymättä myöhässä esitettyjä työtunteja.

Lisäksi urakoitsijan tulee noudattaa mahdollisia tilaajan projektiokohtaisesti antamia tuntitöiden hyväksyttämistä koskevia ohjeita ja eritellä tuntityöt käyttäen tilaajan tuntierittelylomaketta, jos sellainen on käytössä.

Kulunvalvontajärjestelmästä saatavia tietoja voidaan tarvittaessa käyttää urakoitsijan ilmoittamien tuntimäärien oikeellisuuden tarkastamiseen. Mikäli esitetty tuntimäärä poikkeaa järjestelmästä saaduista tiedoista, tulee urakoitsijan antaa kirjallinen selvitys asiasta. Tilaaja pidättää oikeuden olla maksamatta tunteja, jotka eivät ilmene kulunvalvontajärjestelmästä tai eivät täsmää siihen. Lisäksi tilaaja pidättää oikeuden myös takautuvasti kiistää ja pyytää hyvitettyä jo hyväksytyt ja laskutetut työtunnit, mikäli kulunvalvontajärjestelmän tiedot poikkeavat laskutetuista tunneista.

12. Kokoukset ja tarkastukset

12.1 Asuntokauppalain mukaiset toimitukset

YSE:n mukaisten katselmusten ja tarkastusten lisäksi urakoitsija on velvollinen osallistumaan asuntokauppalain mukaisiin toimituksiin ja tarkastuksiin.

13. Vastaanotto

13.1 Luovutusvaiheen suunnitelma

Urakoitsija on velvollinen tilaajan pyynnöstä osallistumaan luovutusvaiheen suunnitelman tekoon ja sitoutumaan noudattamaan sitä. Luovutusvaiheessa kohde tehdään sovitut osat alueet kerrallaan täysin valmiiksi. Luovutukset tehdään yhteisesti sovittu työkokonaisuus kerrallaan. Urakoitsija korjaa tilaajan, rakennuttajan ja/tai asukkaiden esittämät viat ja puutteet heti. Kohteen jälkitarkastuksessa ei saa olla yhtään virhettä. Tilaajalla on oikeus esittää urakoitsijalle rakennuttajan ja/tai asukkaiden ilmoittamia virheitä koskevat vaatimuksensa perusteeltaan yksilöityinä kahden viikon kuluessa koko kohteen vastaanotosta, vaikka ko. urakka olisi jo vastaanotettu.

14. Tilaajan oikeus purkaa sopimus

14.1 Urakoitsijan sopimusrikkomus

14.1.1 Urakoitsijan viivästyminen

Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos urakoitsija ei pysy sovitussa aikataulussa tai työtehdossa (yksikkö/aika).

14.1.2 Urakoitsijan sopimuksen vastainen toiminta

Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus YSE 1998 ehtojen perusteella ja lisäksi jos urakoitsija:

1. toimii tilaajan Eettisen ohjeiston ehtojen vastaisesti;
2. laiminlyö toistuvasti tai olennaisesti laadunvarmistustoimenpiteitä tai työsuoritus tai materiaali ei ole laadullisesti hyväksyttävää;
3. työskentelee työmaalla ilman työn turvallisuussuunnitelmaa (TTS), tai sen vastaisesti, tai siten että työvaiheen aloittamista ei ole sovittu tilaajan työnjohtajan kanssa tai muuten rikkoo työturvallisuutta koskevia määräyksiä kyseisellä työmaalla tai toisella Skanskan työmaalla;
4. laiminlyö työnmaan kulunvalvontaohjeistusta toistuvasti eikä huomautuksesta huolimatta noudata ohjeistusta;
5. rikkoo aliurakoitsijan ja työntekijöiden käyttöä koskevia määräyksiä
 - a. jättämällä hyväksyttämättä aliurakoitsijan tilaajalla
 - b. jättämällä esittämättä palveluksessaan olevasta työntekijästä asianmukaista työntekijän oleskelulupaa tai selvitystä siitä, että lupaa ei tarvita;

- c. jättämällä nimeämättä ulkomaalaisten työntekijöiden edustajaa, ilmoittamatta uudesta edustajasta tai jättämällä huolehtimatta edustajalle kuuluvista tehtävistä;
- d. muulla merkittävydeltään edellisiin rinnastuvalla tavalla;
- 6. ei toimita tilaajavastuulain mukaisia selvityksiä suomen- tai englanninkielisinä kohdassa 3.1.3 edellytetyksi;
- 7. ei ole esittänyt tuotteiden kelpoisuutta koskevia todistuksia ja selvityksiä (esim. CE-merkintä) kahden viikon kuluessa sovitusta ajankohdasta;
- 8. laiminlyö työnantajavelvollisuutensa
 - a. jättämällä noudattamatta työntekijöidensä työsuhteissa hänen noudatettavakseen kuuluvaa työehtosopimusta;
 - b. jättämällä maksamatta työntekijöidensä palkkoja ajallaan;
 - c. urakoitsijasta johtuvasta syystä työmaata uhataan saarroilla;
 - d. muulla merkittävydeltään edellisiin rinnastuvalla tavalla.

Ennen sopimuksen purkamista tilaaja esittää purku-uhkaisen huomautuksen ja määräajan tilanteen korjaamiseksi. Vakavan sopimusrikkomuksen johdosta tilaajalla on oikeus purkaa sopimus ilman etukäteistä, purku-uhkaista huomautusta.

Seuraus

Jos tilaaja edellä tarkoitetuissa tapauksissa purkaa sopimuksen, urakoitsija on velvollinen korvaamaan tilaajalle kaikki ne sopimuksen purkamisen johdosta aiheutuvat kustannukset, jotka suoritusta loppuun saatettaessa syntyvät yli sovitun urakkahinnan, samoin kuin kaikki muutkin tilaajalle urakoitsijan menettelystä tai sopimuksen purkamisesta aiheutuvat vahingot.

14.1.3 Rakennuttajan maksukyvyttömyys

Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos rakennuttaja asetetaan konkurssiin tai rakennuttajan muuten havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei hänen voida odottaa täyttävän sopimuksen mukaista maksuvelvollisuuttaan tilaajalle.

Tilaajan tulee ilmoittaa rakennuttajan maksukyvyttömyydestä kirjallisesti urakoitsijalle. Ilmoituksen jälkeen tilaajalla on oikeus välittömästi keskeyttää työmaan työt ja purkaa sopimus.

Jos tilaaja edellä tarkoitetuissa tapauksissa purkaa sopimuksen, tilaaja on velvollinen korvaamaan urakoitsijalle purkamiseen mennessä suoritettua työtä vastaavan osuuden kokonaisurakkasummasta. Urakoitsijalla ei ole oikeutta muuhun korvaukseen tai hyvitykseen tilaajalta.

14.2 Pakotteet

Urakoitsija ilmoittaa, vakuuttaa ja vastaa siitä, että se tai sen omistajat aina lopulliseen omistajaan (beneficial owner) saakka eivät ole YK:n, EU:n, Yhdysvaltain tai Iso-Britannian asettamien pakotteiden tai vientirajoitteiden kohteena suoraan taikka omistuksen tai määräysvallan kautta taikka muiden tahojen ylläpitämien vastaavien rajoitteiden kohteena. Urakoitsija sitoutuu pyydettäessä toimittamaan Skanskalle riittävät ja totuudenmukaiset tiedot omistusrakenteestaan tämän osoittamiseksi.

Urakoitsija ilmoittaa, vakuuttaa ja vastaa siitä, ettei käytä rakennustuotteita tai alihankkijoita, jotka ovat yllä mainittujen pakotteiden tai rajoitteiden kohteena.

Urakoitsija sitoutuu välittömästi ilmoittamaan, mikäli sen edellä antamat vakuutukset eivät enää pidä paikkaansa.

Mikäli urakoitsijan edellä antama vakuutus ei enää pidä paikkaansa tai urakoitsija muutoin rikkoo tässä lausekkeessa määrättyjä velvoitteitaan, Skanskalla on oikeus tämän sopimusrikkomuksen johdosta purkaa osapuolten välinen sopimus tai niin halutessaan

keskeyttää sen toteuttaminen pakotteiden voimassaolon ajaksi. Urakoitsija on tietoinen siitä, että pakotteiden johdosta maksut urakoitsijalle voivat estyä tai viivästyä tai Skanska voi muutoin estyä toteuttamasta tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan. Tästä aiheutuneesta vahingosta urakoitsijalla ei ole oikeutta saada Skanskalta viivästys- tai muuta korvausta.

15. Henkilötiedot ja luottamuksellinen tieto

Urakoitsijalla ei ole oikeutta käyttää tietoonsa saamiaan Skanskan, sen yhteistyökumppaneiden tai asiakkaiden henkilötietoja tai luottamuksellisia tietoja mihinkään muuhun kuin sopimusvelvoitteiden toteuttamiseen. Salassapitovelvoite luottamuksellisen tiedon ja henkilötiedon osalta säilyy myös sopimuksen päättymisen jälkeen.

Henkilötietojen käsittely ja tietosuoja

Skanska kerää, tallettaa ja muulla tavoin käsittelee sopimuskumppaniensa ja sidosryhmiensä edustajien sekä työntekijöiden henkilötietoja osana urakkasopimuksen täytäntöönpanoa ja muuta asiakassuhteen hoitamista sekä lakisääteisten velvoitteidensa täyttämistä. Urakoitsija vastaa siitä, että sillä on tietosuojalainsäädännön mukainen oikeusperuste edustajiensa ja työntekijöidensä henkilötietojen toimittamiseksi Skanskalle yhteistyö- ja sopimusten toteuttamistarkoitukseen.

Skanska käsittelee henkilötietoja kulloinkin voimassa olevan tietosuojalainsäädännön sekä tietosuojakäytäntönsä mukaisesti. Skanskan internet-sivuilla on lisätietoja henkilötietojen käsittelystä Skanskan projekteilla, työmailla ja muissa yritysasiakassuhteissa. Seloste on nähtävissä osoitteessa <https://www.skanska.fi/sivuston-kayttoehdot/tietosuojaseloste/>.

Mikäli urakoitsija käsittelee henkilötietoja Skanskan lukuun tai muutoin saa tietoonsa Skanskan henkilöstön tai asiakkaiden henkilötietoja, tietoja on käsiteltävä voimassa olevan tietosuojalainsäädännön ja Skanskan tietojenkäsittelysopimuksen mukaisesti, mikä ehtoineen muodostaa osan sopimusta. [Tietojenkäsittelysopimus](#) on saatavilla Skanskan internet-sivuilta.

<https://www.skanska.fi/tietoa-skanskasta/yhteistyokumppaneille/sopimusasiakirjat-ja-ohjeistukset/>

Mikäli pääsopimuksen ja tietojenkäsittelysopimuksen välillä on ristiriitaa, sovelletaan ensisijaisesti tietojenkäsittelysopimuksen ehtoja.

Luottamuksellinen tieto

Sopimuksen toteuttamisen puitteissa urakoitsija saattaa saada tietoonsa Skanskan luottamuksellista tietoa. Luottamuksellisella tiedolla tarkoitetaan kaikkea sellaista ei-julkista, Skanskan liiketoimintaan liittyvää tietoa, joka koskee Skanskan, sen yhteistyökumppaneiden tai asiakkaiden:

- asiakas- tai henkilöstötietoja
- liiketoimintaa, toimintatapoja ja tuotantotapoja
- tietoa, joka ei ole tai ole ollut yleisesti saatavilla
- informaatiota, joka on tullut urakoitsijan tietoon urakan yhteydessä
- tietoa, joka on sen luonteista, että urakoitsijalla on ollut tai olisi pitänyt olla käsitys sen luottamuksellisuudesta.

Urakoitsija sitoutuu käsittelemään ja säilyttämään Skanskalta vastaanottamiensa luottamuksellisia tietoja erityisen huolellisesti siten, ettei tietojen luottamuksellisuus vaarannu missään vaiheessa ja soveltamaan vähintään samanlaisia keinoja ja tarkkuutta luottamuksellisen tiedon suojaamiseksi kuin urakoitsija soveltaa omaan luottamukselliseen tietoonsa. Urakoitsija ei saa välittää, paljastaa tai luovuttaa Skanskan luottamuksellisia

tietoja kolmansille osapuolille mukaan lukien sellaiset urakoitsijan työntekijät, jotka eivät tarvitse luottamuksellista tietoa sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, ilman Skanskan etukäteen antamaa kirjallista suostumusta. Kun tietojen luovuttaminen kolmansille osapuolille on välttämätöntä sopimuksen toteuttamiseksi, urakoitsijan tulee varmistaa, että kolmas osapuoli sitoutuu pitämään luottamukselliset tiedot salassa.

16. Erimielisyydet ja niiden ratkaiseminen

16.1 Sovellettava laki

Tähän sopimuksen sovelletaan Suomen lakia pois lukien sen lainvalintaa koskevat säännökset.

16.2 Riitaisuuksien ratkaiseminen

Kaikki tästä urakkasopimuksesta aiheutuvat tai sopimukseen liittyvät erimielisyydet, joista osapuolet eivät pääse neuvotteluteitse sovintoon, jätetään yksijäsenisen välimiesoikeuden ratkaistavaksi kulloinkin voimassa olevaa välimiesmenettelystä annettua lakia noudattaen.

Välimiesmenettelyn kieli on suomen kieli, mutta kirjelmät, todistelu sekä todistajien kuuleminen voidaan toimittaa joko suomeksi, ruotsiksi tai englanniksi.

Salassapito koskee välimiesmenettelyprosessia sekä välitystuomiota.

Välimiesmenettelyn paikka on Helsinki.