

RAKENNUSTEOLLISUUS RT RY:N SISÄISET URAKOINNIN PELISÄÄNNÖT

Johdanto

RT:n työvaliokunta asetti keväällä 2004 työryhmän edistääkseen RT:n sisällä ja sen eri osapuolten välillä tapahtuvaa keskustelua pelisäännöistä. Työryhmälle tuli tehtäväksi tehdä esitys RT:n sisäisiksi pelisäännöiksi.

Työryhmässä oli jäseniä talonrakennusalan, erikoisurakoitsijoiden ja tuoteteollisuuden yrityksistä ja järjestöistä sekä liiton toimistosta. Jäsenien lukumäärä oli 18. Puheenjohtajana toimi Antti Paavola ja sihteerinä Kari Koho.

Alla oleva työryhmän esitys on yksimielinen. Laatimistyössä on ollut käytettävissä myös laadintavaiheessa olevat Maarakennusalan eettiset pelisäännöt.

Pelisäännöt on tarkoitettu yleisesti käytettäviksi ja sovellettaviksi rakennusalan töissä.

Tavoitteena on, että pelisäännöt muokkaavat rakennusalaan koskevia menettelytapoja ja lisäävät eri osapuolten luottamusta.

Pelisäännöt julkaistaan jäsenyritysten käyttöön sisällytettäväksi osaksi laatujärjestelmää.

Esillä olleita periaatteita

Ohjenuorana pelisääntötyössä on ollut noudattaa RT:n arvoja, joita ovat kunnioitus, vastuuntunto, rohkeus ja halu kehittyä.

Pelisääntötyön haluttiin rakentuvan myös seuraaville esiinnoille yleisperiaatteille:

- Rakennusalan urakkakilpailun periaatteet vuodelta 1982, jotka ovat edelleen ajankohtaiset;
- Harmaiden markkinoiden torjuntasopimus 29.8.1996;
- Taitavan tilaajan – pätevän toteuttajan julistus vuodelta 1998;
- Onnettomuustutkintakeskuksen antamat turvallisuussuositukset rakennusonnettomuuksien johdosta vuodelta 2004;
- RT:n talonrakennusjaostossa laadittu Rakennusteollisuuden laatusitoumus, 23.8.2004;
- Talonrakennustyön urakkaohjelman laadintaohje ja urakkaohjelman malli (RT-10698).

Aliurakoiden kilpailuttaminen

Lähtökohta

Urakkakilpailun ja sopimussuhteen tulee perustua rehellisyyteen. Osapuolten on menettelyssään otettava huomioon keskinäisen lojaalisuuden ja kunnioituksen asettamat vaatimukset sopimusoikeudessa. Toisen erehdystä ei saa käyttää hyväksi.

Sopimussuhteissa tulee pyrkiä aitoon kumppanuuteen, joka edellyttää avoimuutta ja luotettavuutta sekä toisen edun huomioon ottamista.

Tarjouspyyntö

Tarjouspyyntöön tulee sisällyttää kaikki tarpeellinen tieto ja tarjouspyyntöasiakirjojen on oltava selvät ja yksikäsitteiset. Tarjouspyynnössä tulee antaa ne tiedot, jotka vaikuttavat hankkeen suorittamiseen ja hinnoitteluun. Tarjouksen antamiselle tulee varata riittävä aika.

Tarjouspyyntömenettelyssä tulee varmistaa tarjousten vertailukelpoisuus sekä menettelyyn osallistuvien toimijoiden yhdenvertaisuus ja syrjimätön kohtelu.

Tarjouksen antaminen ja tarjoushinnan muuttaminen

Tarjous tulee antaa sitovana ja sen tulee olla siten yksilöity, että tehtävän sopimuksen sisältö käy siitä riittävän selkeästi ilmi.

Jätetyt tarjoukset ovat lopullisia ja tinkimiskierrokset pelkästään tarjoushinnan alentamiseksi eivät ole hyväksyttäviä.

Urakkaneuvottelu on tarkoitettu tehtyjen teknisten tarkistusten ja sopimusasioiden täsmentämiseen.

Neuvottelut

Neuvottelut tulee käydä yhden tarjoajan kanssa kerrallaan. Toinen neuvottelukumppani valitaan vasta sitten, jos neuvottelut ensimmäisen kanssa eivät ole johtaneet sopimuksen syntymiseen.

Tarjouksen hyväksyminen ja palautteen antaminen

Sopimuskumppanin valinnassa hinnan lisäksi voi olla muitakin hyväksymisperusteita kuten osaaminen, resurssit, laatu ja referenssit. Valintakriteerit ja niiden arviointiperusteet tulee esittää tarjouspyynnössä.

Tarjouksen tekijöille tulee antaa palautetta tarjousten hyväksymisperusteista ja vertailusta.

Heti työn valmistuttua RALA-hankepalautejärjestelmän käyttäminen on yksi käyttökelpoinen tapa antaa ja saada palautetta työsuorituksen onnistumisesta.

Kaikkien tarjousten hylkääminen

Jos kaikki tarjoukset hylätään, on uusien tarjousten pyytämiseksi oltava objektiivisesti arvioiden hyväksyttävä syy.

Aliurakointi

Aliurakoinnin avulla hankitaan erityisosaamista ja/tai lisäresursseja eikä vain taloudellisuutta.

Selvitys mahdollisesta aliurakoiden ketjuttamisesta tulee esittää mahdollisuuksien mukaan tarjouksen antamisen yhteydessä.

Aliurakkasuoritusta ei saa osaksikaan ketjuttaa ilman tilaajan hyväksyntää.

Harmaiden markkinoiden torjunta

Harmaiden markkinoiden torjumiseksi sopimuksia tehtäessä tilaajan tulee vaatia urakoitsijalta viimeistään ennen ensimmäisen maksuerän suoritusta selvitys RALA-pätevyydestä tai vastaavista tiedoista tai selvitykset verojen ja sosiaalimaksujen suorittamisesta sekä tiedot ennakkoperintärekisteriin merkitsemisestä ja rekisteröitymisestä arvonlisäverotilittäjäksi.

Urakkaohjelma

Urakkaohjelma on yksittäistä urakkaa kokoava ja täydentävä asiakirja, joka määrittää kyseisessä urakassa noudatettavat pelisäännöt.

Osapuolet

Hyvän rakennuttajan profiili

Laadi selkeä tarjouspyyntö, jossa suunnitelmat on viety niin pitkälle, että ne antavat luotettavan perustan tarjouksen tekemiselle. Määrittele toteutusaikataulu realistiseksi.

Pidä huolta siitä, että suunnittelu aloitetaan riittävän aikaisessa vaiheessa ja suunnitelmatiedot välittyvät sopimusehdoiksi.

Huolehdi suunnittelutehtävän riittävästä yksityiskohtaisuudesta ja suunnittelun riittävän korkeasta tasosta.

Teetä perusteelliset pohjatutkimukset sekä riittävät ja luotettavat selvitykset rakennusolosuhteista.

Sisällytä suunnittelijoiden toimeksiantoon työturvallisuuden huomioon ottaminen suunnitelmissa sekä riskien esille tuonti. Huolehdi osaltasi rakennuttajan työturvallisuusasiakirjan tekemisestä.

Kiinnitä erityistä huomiota eri toteutusmuotojen vastuisiin, velvollisuuksiin ja oikeuksiin ja siihen, miten ne eroavat toisistaan.

Varmista, että työmaalle pääsy on kontrolloitua ja sopimuksenmukaista kulkulupakäytäntöä noudatetaan.

Kirjaa sopimukseen aliurakoitsijoita koskeva hyväksyttämismenettely sekä muut aliurakoitsijoihin liittyvät ehdot.

Hyvän pääurakoitsijan profiili

Laadi tarjouspyyntöasiakirjat huolellisesti ja pelisääntöjä noudattaen. Kiinnitä myös aliurakoitsijan ja alihankkijan huomio tarjouspyynnön mahdollisiin epävarmoin tietoihin.

Laadi aliurakkasopimukset ja rakennusmateriaalien, -tarvikkeiden ja -osien hankintasopimukset kirjallisesti, mieluiten vakiosopimuksia ja valmiita asiakirjamalleja hyödyntäen.

Varmista, että työt voidaan tehdä aikataulussa ja varaa myös aliurakoitsijoille ja alihankkijoille riittävästi aikaa.

Kartoita työmaan turvallisuus- ja ympäristöriskit ja ota niiden torjunta huomioon turvallisuus- ja ympäristösuunnittelussa.

Laadi työmaan jätehuoltosuunnitelma vastuineen.

Laadi työmaan laadunvarmistussuunnitelma ja varmista sopimukseen kirjatun laadunvarmistusmenettelyn noudattaminen työn aikana.

Vakiinnuta hyvät toimintatavat ja kehitä toimintaa.

Hyvän aliurakoitsijan profiili

Tunnista oma erityisosaamisesi.

Perehdy tarjouspyyntöasiakirjoihin huolellisesti jo laskentavaiheessa.

Hoida työnjohto velvoitteesi.

Huolehdi, että työntekijät on perehdytetty työturvallisuusasioihin. Noudata työmaan turvallisuussuunnitelmaa ja täytä aliurakkasopimuksen työturvallisuusvelvoitteet.

Huolehdi omalta osaltasi, että jätteiden käsittelyssä toimit jätehuollosta tehdyn sopimuksen ja jätehuoltosuunnitelman mukaisesti.

Noudata sopimuksen mukaisia aikatauluvelvoitteita ja reagoi aikataulupoikkeamiin nopeasti.

Esitä selvitykset verojen ja sosiaalimaksujen suorittamisesta sekä tiedot ennakkoperintärekisteriin merkitsemisestä ja rekisteröitymisestä arvonlisäverotilitäjäksi.

Sopiminen

Rakennusurakan yleiset sopimusehdot (YSE) ja Rakennustuotteiden yleiset hankinta- ja toimitusehdot (RYHT)

Rakennuttaja- ja urakoitsijatahojen kanssa yhteistyössä valmistellut YSE-ehdot ovat elinkeinonharjoittajien välisissä urakkasopimuksissa rakennusalan vakiintuneina sopimusehtoina keskeisessä asemassa ja ne kuvastavat myös alan yleistä kauppatapaa.

Vastaavasti elinkeinonharjoittajien välisessä materiaalikaupassa tuoteteollisuuden ja urakoitsijoiden edustajien neuvottelemat RYHT-ehdot ovat vakioehtoina rakennusalalla avainasemassa.

Yleisten sopimusehtojen noudattaminen tuottaa kustannushyötyä ja lisää oikeusvarmuutta.

Lisä- ja muutostyöt

Lisä- ja muutostöistä sopimiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisä- ja muutostyöprosessi tulee hoitaa tehokkaasti.

Varmista lisä- ja muutostöitä koskevien periaatteiden ja käytännön menettelyn sopiminen ensimmäisessä työmaakokouksessa ja urakoitsijakokouksessa.

Laatu ja takuu

Sopijapuolten tulee menetellä siten, että yhteisin laadunvarmistustoimenpitein sopimuksen mukainen laatu saavutetaan.

Virheellisten suoritusten vähentäminen laadunvarmistuksen avulla on kaikkien osapuolten etu.

Urakoitsija vastaa suorituksensa sopimuksenmukaisuudesta sovitun takuuajan. Pitkäaikaisessa takuussa takuuvastuu tulee sitoa esimerkiksi huoltokirjamenettelyyn tai vastikkeelliseen määräaikaishuoltoon.

TYÖMAAKÄYTÄNNÖT

Tilaja	Toteuttaja
Suunnitelmat ja suunnitelmakatselmus	
<p>Toimita sovitut ja tarkistetut suunnitelmat aikataulussa.</p>	<p>Työsuoritusten aloitusedellytysten varmistamiseksi tarkista, että viimeisimmät suunnitelmat ovat käytössä.</p>
<p>Varmista, että suunnitelmat ovat riittävän yksityiskohtaiset ja selkeät sekä huolehdi riittävästä suunnitteluresursseista.</p>	<p>Muistuta suunnitelmatarpeista aktiivisesti.</p>
<p>Osoita lisä- ja muutostyöt selkeästi.</p>	<p>Sovi kirjallisesti lisä- ja muutostöistä sekä niiden aiheuttamista kustannus- ja aikatauluvaikutuksista.</p>
<p>Suunnitelmakatselmusten tavoitteena on vähentää suunnitelmapuutteista ja -epäselvyyksistä johtuvia ongelmia.</p> <p>Suunnitelmakatselmuksia tulee järjestää urakkaneuvotteluvaiheessa ja urakan aikana.</p>	
Reklamaatiot	
<p>Puutu syntymässä oleviin epäkohtiin ajoissa ja muotoile reklamaatio huolellisesti sekä yksilöidysti.</p>	
Työmaakokous ja urakoitsijakokous	
<p>Ensimmäisessä työmaakokouksessa tai urakoitsijakokouksessa on mahdollisuus luoda edellytykset hyvälle yhteistyölle ja sopia menettelytavoista työnaikaisten ongelmien ja esiin tulevien erimielisyyksien ratkaisemiseksi.</p>	
<p>Ensimmäisessä kokouksessa voidaan myös varmistaa osapuolten yhteistä käsitystä työn tavoitteista ja vaatimuksista sekä keinoista, joilla tavoitteisiin päästään.</p>	
<p>Työmaakokous ja urakoitsijakokous tulee ymmärtää erimielisyyksien ratkaisemisen kannalta merkittäväksi yhteistyötilaisuudeksi.</p>	
Dokumentointi	
<p>Huolehdi kunnollisesta dokumentoinnista työn aikana.</p>	
Oppimiskyky	
<p>Opi ongelmatilanteista.</p>	
Ammattitaito	
<p>Korosta ammattitaitoa työsuorituksissa.</p>	
Vastaanotto ja luovutus	
<p>Vastaanota toisen työsuoritus valmiina ja luovuta oma työsuorituksesi valmiina.</p>	
Aikataulu	
<p>Noudata yhteisesti sovittua aikataulua.</p>	
Yhteistoiminta ja palvelu	
<p>Sisäistä yhteistoiminnan ja palvelun merkitys laatu- ja kustannustekijänä.</p>	

EETTISIÄ PELISÄÄNTÖNORMEJA

- Arvosta sopimuskumppania.
- Hoida asiat sopimusten ja lain edellyttämällä tavalla.
- Noudata hyvää rakennuttamis- ja urakointitapaa.
- Älä tingi työturvallisuudesta.
- Toimi yhteiskuntavastuullisesti.