

Ohje tilaajille ARA-hank- keen konkurssitapauksia varten

Versio: 02/20.02.2024/ARA/KO

**Voitte lähettää kommentteja tähän ohjeeseen ja raporttiin
osoitteeseen: [vesa.ijas\(at\)ara.fi](mailto:vesa.ijas(at)ara.fi)**



Sisällysluettelo

1 Yleistä	3
1.1 Oppaan versiohistoria	3
1.2 Muutokset.....	3
2 Johdanto	4
3 Ohje ARA-hankkeen tilaajalle urakoitsijan konkurssiin varautumisesta	7
4 Tilaajan toimintaohje pääurakoitsijan konkurssitapauksessa ARA-hankkeessa	10
5 Velkasaneeraus.....	14
6 Suosituksia maksuerätaulukon sisällöstä ja rakenteesta ...	16
7 Puukerrostalohankkeiden maksuerä- ja vakuusasiat	17

1 Yleistä

1.1 Oppaan versiohistoria

- 01/19.12.2023/ARA/KO
- 02/20.2.2024/ARA/KO

1.2 Muutokset

Tässä taulukossa esitetään vain viimeisimpään versioon tehdyt muutokset.

- 01/19.12.2023/ARA/KO

Sivu	Muutos/asia
koko asiakirja	
13	Tilaaajaohje, urakoitsijan valinta konkurssin jälkeen

2 Johdanto

ARA käynnisti syksyllä 2023 kehittämishankkeen ”Konkurssi ARA-hankkeessa”, jonka toteuttajana on toiminut Boost Brothers Oy:stä Juhana Anttila ja Esko Tiensuu. ARasta työtä ovat ohjanneet Vesa Ijäs, Tanja Mattila, Ritva Wecström ja Jaana Huttunen.

Selvityksen tarkoituksena on ollut tuottaa ARAn ja tilaajina toimivien ARA-yhteisöjen käyttöön käytännön ohje pääurakoitsijan konkurssin varalle.

Tähän raporttiin kuuluu kiinteänä osana laajempi taustaselvitys konkurssiasioihin liittyvistä asioista, joita on kartoitettu asiantuntijahaastatteluilla ja aineistoselvityksillä.

Konkurssiohjeen lisäksi tässä raportissa ja taustaselvityksissä on analysoitu ARA-hankkeissa käytössä olleita maksuerätaulukkoita. Analysoinnin perustella on laadittu suositus maksuerätaulukkoon sisällytettävistä tiedoista sekä laadittu malli maksuerätaulukosta.

Raportissa ja sen liitteissä käsitellään myös puukerrostalokohteiden maksueriä ja niihin liittyviä vakuuskäytänteitä. Nämä käytännöt koskevat laajemmin kaikkea tuoteosakauppaa, joissa tilaaja maksaa ennakkomaksuja ennen tuoteosien toimittamista työmaalle ja niiden asentamista paikoilleen.

Konkurssitapauksista ARA-hankkeissa

Yksittäisiä pääurakoitsijan konkurssitapauksia on vuosien varrella ollut joitakin. ARA rahoittaa vuosittain merkittävän määrän asuntorakentamiskohteita. Suhdannetilanteen takia riski konkurssitapauksille on kasvanut myös ARA-hankkeissa.

Selvityksen kohteena ovat olleet seuraavat asiat:

- Mitä pääurakoitsijan konkurssitapauksia on löydettävissä viimeisten viiden vuoden ajalta? Millaisia syitä ja seurauksia näihin tapauksiin on liittynyt?
- Miten urakkasopimuksissa ja sen liitteissä on otettu huomioon konkurssitilanteet?

- Miten ARA-yhteisön tulisi toimia, jos tunnistaa urakan aikana pääurakoitsijan vaikeuksia selvittää hankkeesta?
- Millainen on tilaajan toimintaohje pääurakoitsijan konkurssitilanteessa? Mitä asioita ohjeeseen sisältyy, ja mitä tulisi ottaa huomioon?
- Mitä asioita konkurssiohjeessa olisi otettava huomioon juridiikan kannalta?

Hankkeiden vastuuhenkilöiden on välttämätöntä tutustua tämän ohjeen lisäksi eri tukimuotoja koskeviin lakeihin, asetuksiin ja niiden perusteisiin sekä ARA-tukia koskeviin hakuohjeisiin. Kaikki oppaat ja ohjeet löytyvät [ARAn verkkosivuilta](#).

Ohjeen alussa olevaan muutostaulukkoon on merkitty viimeisimmän version sisältämät muutokset. Otamme mielellämme vastaan kommentteja ja kehittämisehdotuksia.

Tilaaaja voi omalla aktiivisuudellaan helpottaa asioiden sujumista pääurakoitsijan konkurssitilanteessa muun muassa huolehtimalla, että työmaan dokumentointi on kunnossa sekä havainnoimalla työmaan jokapäiväistä toimintaa.

Maksuerätaulukon laatimiseen kannattaa käyttää aikaa ja mitoitaa se urakan kannalta sopivaksi. Konkurssitilanteessa helpottaa, mikäli maksuerätaulukkoa on noudatettu sovitusti, eikä maksueriä ole maksettu etukäteen.

Selvityksen liitteenä olevat ohjeet auttavat ARA-yhteisöä paitsi toimimaan konkurssitilanteessa myös varautumaan niihin.

ARA-yhteisö voi varautua konkursseihin urakan aikana muun muassa aktiivisella viestinnällä ARAn suuntaan, huolellisella dokumentoinnilla sekä maksuerätaulukon täsmällisellä seuraamisella.

ARA-yhteisö voi saada viitteitä pääurakoitsijan vaikeuksista julkisista tietolähteistä tai ongelmista työmaan jokapäiväisestä toiminnasta, kuten aliurakoitsijoiden huolenosoituksista tai aikatauluviivästyksistä.

Konkurssitapauksessa ARAlle toimitettava aineisto:

- Hankkeeseen ryhtyvän vapaamuotoinen selvitys tilanteesta
- Työmaan haltuunoton pöytäkirja
- Osapuolten mahdolliset reklamaatiot toisilleen konkurssiin liittyen
- Urakkasopimus
- Maksuerätaulukko, mistä ilmenee maksetut ja maksamattomat maksuerät
- Mikäli on poikkeuksia, selvitys näistä, mitä ja miksi
- Työmaa-aikataulu
- Työmaapäiväkirja
- Työmaa kokousten pöytäkirjat
- Uuden urakoitsijan kanssa tehty urakkasopimus

3 Ohje ARA-hankkeen tilaajalle urakoitsijan konkurssiin varautumisesta

Rakennusurakan kilpailutukseen ei tule lähteä sillä oletuksella, että pääurakoitsija ajautuu konkurssiin, eikä aineistoa tule laatia lähtökohteisesti konkurssin varalle. On kuitenkin hyvä tiedostaa seikkoja, jotka auttavat konkurssitilanteessa, mutta eivät ole urakoitsijoille kohtuuttomia ja täten aiheuta esimerkiksi kilpailun vähenemistä.

1. Tarjouspyynnön vaatimukset

- Vaatimukset maksuerätaulukolle (valmistumisen mukaan, ei etupainotteisesti)
- Suurempien vakuuksien pyytäminen tarpeen mukaan
 - On tiedostettava, että suuremmat vakuudet näkyvät urakkahinnoissa
- Liikevaihtovaatimus
 - Julkisissa hankinnoissa liikevaihtovaatimus saa olla enintään kaksinkertainen hankkeen arvioituun arvoon nähden
- Luottoluokitusvaatimus
 - HUOM! Tiedot luottoluokituksesta eivät ole aina ajantasaisia

2. Urakan aikainen toiminta

- Yhteydenpito ARAan. Mikäli sama urakoitsija on usealla työmaalla, ARAlla saattaa olla tietoa urakoitsijan tilasta
- Dokumentointi ja valvonta oltava hyvällä tasolla
- Työmaapäiväkirjan ylläpito (urakoitsijan kirjaukset ja valvojan kuittaukset)
- Maksuerätaulukon ja työmaan valmiusasteen seuraaminen
 - Maksueriä ei saa hyväksyä etukäteen
- Työmaakokoukset
 - Aikataulun seuranta
 - Reklamaatioiden, havaintojen ja puutteiden kirjaaminen
- Yhteystietoluettelo pidettävä ajan tasalla myös aliurakoitsijoiden kannalta
- Tiedustelee aliurakoitsijoilta, ovatko saaneet omat maksunsa pääurakoitsijalta

3. Viitteitä urakoitsijan vaikeuksista selviytyä urakasta

- Maksueriä yritetään saada etukäteen
- Työmaa ei edisty ja pääurakoitsijaan on vaikea saada yhteyttä
- Työmaa-aikataulu ei vastaa todellisuutta
- Aliurakoitsijoita vaihtuu
- Materiaalitoimituksien ongelmat
- Turvallisuuden tai työmaatoimintojen heikentyminen
- Aliurakoitsijoiden suorat yhteydenotot tilaajalle

- Pääurakoitsijoilla on alla useampi tappiollinen urakka
- Julkisesti saatavilla olevat tiedot, kuten tilaajavastuuraportti tai vastaava
- Tunnuslukujen seuranta
- Yrityssaneeraushakemus on selkeä merkki konkurssin uhasta
 - Tarkempi työmaan ja maksuerien valvonta
 - Aliurakoitsijoiden jatkamisen halukkuuden selvittäminen

4. Tilaajan toiminta, kun havaitaan urakoitsijalla olevan vaikeuksia selviytyä urakasta (urakoitsijan konkurssihakemukseen varautuminen)

- Keskustele tilanteesta sisäisesti
 - Varmista, että mahdollista konkurssitilannetta hoitavilla tahoilla on tiedossa selkeät askelmerkit konkurssitilanteen läpiviemiseen
 - Varaudu laskujen maksun keskeyttämiseen
 - Ilmoita asiasta yrityksen johdolle
 - HUOM! Konkurssihakemuksen voi jättää joko velkoja tai urakoitsija itse
- Varmista, että yritykselläsi on seuraavat kirjepohjat valmiina, tai tee ne valmiiksi:
 - Mallipohja konkurssipesän ja takaajan kirjallista yhteydenottoa varten
 - Reklamaatiot urakoitsijalle
 - Kirjepohja tiedottamisesta kaikille konkurssin osapuolille konkurssitilanteesta
 - Vaihtoehtoisesti myös yrityssaneeraustilanteesta
 - Vaikutuspiirissä olevien hankkeiden omistajien informoiminen
 - Vuokratonttien kyseessä ollessa maanomistan informoiminen
 - Hallinnanjakosopimuksen osapuolien informoiminen
 - Esim. pysäköintilaitos, jätehuolto, yhteiset väestönsuojat
 - Yhteydenotto poliisille/verottajalle, mikäli epäillä rikosta
- Varmista suunnitelmien ja projektipankin siirtyminen tilaajan haltuun
- Pidä yhteystietoluettelo ajan tasalla
 - Urakoitsija
 - Vastaava työnjohtaja
 - Muut vastaavat työnjohtajat (esim. TATE)
 - Aliurakoitsijat
 - Suunnittelijat
 - Pääsuunnittelija
 - Keskeiset tavarantoimittajat
 - Vakuuden antaja
 - Vakuutusyhtiö
- Ota yhteys rakennusalaan erikoistuneeseen juristiin jo ennen konkurssitilanteen varsinaista alkamista
- Reklamoit heti, kun työt viivästyvät

- Reklamaatiota voi tehdä esimerkiksi urakoitsijan taloudellisesta tilanteesta tai maksujen viivästymisistä
- Varmista, että rakennusosat pysyvät kunnossa ja ovat suojattuna. Työmaan valmiusasteen huomioiden mm. seuraavat asiat saattavat olla ajankohtaisia:
 - Lämmitys
 - Sääsuojaus
- Pidä koko ajan tilannekuvaa yllä ja tarpeelliset tahot informoituna
- Harkitse kokeneen rakennuttajakonsultin ottamista konkurssitilanteen varhaisessa vaiheessa

5. Työmaan vaiheen vaikutus urakan loppuunsaattamiselle

- Työmaan alkuvaiheessa (valmiusasteen ollessa alle 50 %) konkurssipesä tuskin jatkaa urakkaa
 - Tärkeää varmistaa urakan jatkuminen (hätätyöt, sopimukset, suunnitelmat yms.)
- Vuodenajan ja sääolosuhteiden vaikutus työmaan etenemiseen konkurssitilanteessa
- On otettava huomioon konkurssitilanteen vaikutus muihin ympäröiviin urakoihin, jotka kuuluvat hankkeen vaikutuspiiriin
- Lähes valmiissa urakassa konkurssipesän saattaa olla edullista saattaa urakka loppuun

4 Tilaajan toimintaohje pääurakoitsijan konkurssitapauksessa ARA-hankkeessa

Pääurakoitsijan konkurssin tapahtuessa nopeus on valttia. Konkurssitapauksen selvittäminen vaatii tarkkuutta ja tilanteeseen vaikuttavan juridiikan on oltava selvillä. Tilaajan ohjeistus konkurssitapauksen varalta on tehty kiinteistö- ja rakennusalaan liittyvien ammattilaisten haastatteluiden pohjalta. Toimintaohje kerää yhteen tärkeimmät päävaiheet, jotka tilaajan on suoritettava pääurakoitsijan mennessä konkurssiin. Toimintaohjeen tavoitteena on, että tilaaja pystyy reagoimaan tilanteeseen nopeasti ja minimoimaan konkurssista aiheutuneen vahingon.

Konkurssihakemuksen jälkeen

1. Ota yhteys ARAan ja järjestä työmaalle vartiointi

- Ota yhteys rakennusalaan erikoistuneeseen juristiin
- Ota yhteys ARAan, muodosta tilannekuva ja kysy lisäohjeita
- Järjestä työmaalle vartiointi
- Pidätä maksamattomat maksuerät
 - Ilmoita konkurssista taloushallintoon ja aseta maksukielto päälle
- **Hoida nämä ensimmäisen päivän aikana**

2. Varmista työmaan käynnissä pitäminen

- Teetä tarvittavat hätätyöt, on tärkeää varmistaa, että kaikki turvallisuutta heikentävät toimenpiteet tehdään heti
 - Esim. kesken oleva elementtiasennus
- Teetä myös sellaiset työt, jotka tekemättöminä aiheuttavat merkittävää haittaa rakennukseen esimerkiksi sääolosuhteiden takia
- Työmaan avainhenkilöiden kiinnittäminen
 - Mahdollista kiinnittää vastaava työnjohtaja tilaajan palvelukseen
 - Mahdollista myös vuokrafirman kautta
- Lämpö-, sähkö-, vesi-, rakennustyövakuutus sopimusten siirtäminen tilaajan nimiin
- Sosiaalitulojen ja työmaatoimiston järjestäminen tarvittaessa
- Lukkojen vaihtaminen tarvittavilta osin työmaan haltuunoton jälkeen
- Vuokrakalusto työmaalla urakoitsijan lukuun, varmista sopimukset ja jatkuminen
 - Telineet, nostolaitteet
 - Lämmityslaitteet
 - Työmaakeskukset
 - Vedenpumppauslaitteet yms.

- Muottikalusto
- Ota huomioon konkurssitilanteen vaikutus hankkeen vaikutuspiirissä oleviin urakoihin ja informoi tilanteesta

3. Kerää työmaan dokumentaatio

- Selvitä, vastaako maksuerätaulukko työmaan todellista valmistusastetta. Mikäli näin ei ole, selvitä poikkeamien syyt.
- HUOM! Tilaaja ei ole maksuvelvollinen aliurakoitsijoille, jos alkavat vaatia saataviaan.
- Hyväksy laskutyönä ainoastaan konkurssin jälkeen tehty työ tarvikkeineen, vältä kahteen kertaan laskutus
- Pidä jatkuvasti kirjaa konkurssin aikaisista toimenpiteistä ja yhteydenpidosta eri osapuoliin

Dokumentit: Maksuerätaulukko, kirjalliset reklamaatiot, urakkasopimus, työmaa-aikataulu, työmaapäiväkirja, työmaakokousten pöytäkirjat, yhteystietoluettelo

4. Ota yhteys konkurssipesään ja takaajaan

- Konkurssipesälle ja takaajalle annettava mahdollisuus urakan loppuun saattamiselle. Vastaus on annettava määräpäivään mennessä
- Takaajalle on ilmoitettava, että vakuutta ei vapauteta eräpäivänä. Muutoin tämä tapahtuu automaattisesti

Dokumentit: Kirjallinen yhteydenotto konkurssipesälle sekä takaajalle urakan loppuun saattamisesta

5. Pura urakkasopimus

- YSE 1998 79 §:n mukaan tilaajalla (ARA-yhteisöllä) on oikeus purkaa urakkasopimus urakoitsijan konkurssitapauksessa, mutta tämä on ristiriidassa juridisesti pätevämmän konkurssinlain kanssa:
 - Konkurssilain 3 luvun 8 §:n mukaan konkurssipesällä on oikeus sitoutua sopimukseen. Pesän sitoutuminen edellyttää riittävän vakuuden antamista tilaajalle. **Mikäli konkurssipesä sitoutuu sopimukseen, ei urakkasopimusta saa purkaa!**
- YSE 1998 87 §:n mukaan myös takaajalle tulee varata mahdollisuus saattaa urakka loppuun.
 - Työ on suoritettava sellaisen johdon alaisena, että tilaaja voi sen kohtuudella hyväksyä.
 - Takaajan oikeus on menetetty, jos se ei ilmoita halukkuudesta 14 vuorokauden sisällä siitä, kun tilaaja on antanut takaajalle ilmoituksen.
- Urakkasopimus on purettava kirjallisesti. Sopimuksen purkamisen syyt sekä mahdolliset aiemmat huomautukset on hyvä mainita kirjeessä.

- Pesänhoitajan lisäksi kirje tulee lähettää myös vakuudenantajalle.

Dokumentit: Kirjallinen urakkasopimuksen purkukirje

6. Suorita työmaan haltuunotto YSE 1998 82 §:n mukaisesti

- Tilaajalla tai takaajalla (jos takaaja päättää jatkaa urakkaa) on oikeus ottaa välittömästi rakennustyömaa haltuun urakkasopimuksen purkamisen jälkeen. Urakoitsijalle tai konkurssipesälle on suoritettava käypä korvaus joko rakennustavaran hintana tai vuokrana siltä osin, kun tämä ei ole sisältynyt urakkahintaan tai tullut muulla tavalla huomioon otetuksi
 - **HUOM! Tämä ei automaattisesti sido konkurssipesää, mutta usein on kaikkien etujen mukaista, että tilaaja kuittaa työmaalla olevia rakennustavaroita saataviin vastaan**
- Suorita työmaalla katselmus, jotta saadaan selvitettyä mm. kiinnittämättömien rakennustuotteiden määrä sekä omistajat, työmaan valmiusaste, sekä maksuerätaulukon ja valmiusasteen vastaavuus.
 - Katselmuksen tarkoituksena on todeta työn valmiusvaihe ja laaditaan mahdollisuuksien mukaan luettelo työmaalla olevista rakennustavaroista ja niiden omistajista.
 - Ennen katselmusta töitä voidaan jatkaa ainoastaan välttämättömistä syistä.
- Urakoitsijan ja tilaajan mahdolliset erimielisyydet maksuasioissa eivät saa estää töiden jatkamista.
 - Tilaajalla on oikeus saada korvaus, mikäli konkurssipesä estää töiden jatkumisen. Konkurssipesä on velvollinen myötävaikuttamaan siihen, että tilaaja saa työmaan haltuunsa ja työt jatkumaan.

Dokumentit: Haltuunottokatselmuksen pöytäkirja; selvitys kiinnittämättömien rakennustuotteiden tilasta, työmaan runsas kuvaaminen

7. Ilmoita saatavat konkurssipesälle

- Ilmoita saatavat konkurssipesälle mahdollisimman varhain työmaan haltuunoton jälkeen.
 - Saatavat on ilmoitettava viimeistään kirjallisesti pesänhoitajan määräämään valvontapäivään mennessä.

Dokumentit: Kirjallinen ilmoitus konkurssipesälle saatavista (valvontakirjelmä)

8. Saata hanke loppuun ja dokumentoi ARAlle

- Valitse hankkeelle urakan etenemistapa ja urakoitsija
 - Valintaan vaikuttavat esimerkiksi hankkeen vaihe, eli työmaan valmiusaste ja toteutetun urakan urakkamuoto
 - Mikä osuus konkurssiin menneellä pääurakoitsijalla on ollut hankkeessa?

- Onko hankkeessa sivu-urakoita?
- Onko hankkeessa tilaajahankintoja?
- On suositeltavaa valita uusi urakoitsija kilpailuttamalla, mikäli tämä on mahdollista
 - Julkisen hankintayksikön on noudatettava hankintalakia
- Mahdollisia urakkamuotoja hankkeen jatkamiselle ovat muun muassa kilpailu-urakka, projektinjohtourakka ja hankkeen vaiheesta riippuen myös laskutyöurakka
 - Urakkamuoto on hyväksyttävä ARAlla
- Aloita hätätöiden teettäminen hankkeessa valitun urakoitsijan kanssa heti, jos työmaan tilanne vaatii hätätöiden teettämistä (ks. kohta 2)
- Tee kustannusarvio hankkeen loppuun saattamiselle.
- Uuden rahoitushakemuksen käsittely ARAn kanssa
 - ARA ei automaattisesti hyväksy kaikki kustannuksia
- Toimita ARAn tarvitsevat dokumentit sekä konkurssiin menneen että uuden urakoitsijan osalta
- Selvitys ARAlle toteutuneista vs. hyväksytyistä kustannuksista.

Dokumentit: hankkeen kustannusarvio, aineisto uuden urakoitsijan valintaa varten

9. Selvitä tilisuhteet YSE 1998 83 §:n mukaisesti

- Urakoitsija (tässä tapauksessa konkurssipesä) on velvollinen korvaamaan tilaajalle kaikki ne sopimuksen purkamisen johdosta aiheutuvat kustannukset, jotka rakennustyötä loppuun saattaessa syntyvät yli sovitun urakkahinnan.
- Urakoitsijan hyväksi on laskettava suoritettua työtä vastaava korvaus ottaen huomioon vähennyksenä työn loppuunsaattamiskustannukset ja urakkasopimuksesta tilaajalle aiheutuneet vahingot.
- Tilisuhteet järjestetään lopullisesti rakennustyön valmistuttua.

Dokumentit: Taloudellisen loppuselvityksen pöytäkirja

10. Reflektoi konkurssitilannetta ja kirjaa ylös opit

5 Velkasaneeraus

Yrityssaneeraustilanne ei automaattisesti oikeuta urakkasopimuksen purkamiseen, mutta se voi aiheuttaa merkittävää hetkellistä häiriötä työmaalle. Yrityssaneeraustilanteeseen tulee suhtautua samankaltaisesti, kuin urakoitsijan vaikeuksiin selviytyä urakasta tai konkurssiin varautumisessa. Alle on listattu muutama esimerkki, miten yrityssaneeraustilanne voi vaikuttaa Tilaaajan ja työmaan toimintaan.

1. Yrityssaneerauksen huomioon ottaminen urakkasopimuksessa

- Yrityssaneeraushakemus on keino siirtää konkurssia. Konkursisihakemusta ei voida käsitellä, mikäli vireillä oleva yrityssaneeraushakemus on samanaikaisesti voimassa. Yrityssaneeraushakemus on käsiteltävä loppuun ennen konkurssihakemuksen käsitelyä.
- Saneerausmenettelyn selvittely saattaa kestää pitkään, mikä haittaa työmaan etenemistä

2. Saneerausvelan maksukielto

- Yrityssaneeraustilanteessa saneerausvelka, eli velka, joka on syntynyt ennen yrityssaneerausmenettelyn alkamista, asetetaan maksukieltoon
- Edellinen saattaa aiheuttaa tilanteita, jossa pääurakoitsijalla on maksamattomia maksueriä yhdelle tai useammalle aliurakoitsijalle, ja maksuerät ovat saneerausmenettelyn alkamisen myötä maksukiellossa
 - Tämä mahdollisesti aiheuttaa tyytymättömyyttä aliurakoitsijoissa ja vähentää halua jatkaa urakkasuoritusta ennen kuin he ovat saaneet maksuerien mukaiset maksut
- Joissain tilanteissa Tilaajalle voi olla edullista maksaa aliurakoitsijoille puuttuvat maksuerät, jotta työt etenevät suunnitellussa aikataulussa, mutta tähän kannattaa suhtautua suurella varauksella
 - Tämä voi tulla kyseeseen esimerkiksi työmaan ollessa loppuvaiheessa tai kriittisten työvaiheiden kohdalla

3. Yleinen epätietoisuus

- Pääurakoitsijan saneerausmenettelyn alkaessa työmaalla voi ilmetä paljon epätietoisuutta esimerkiksi siitä, miten työmaa jatkuu tai miten maksuasiat järjestyvät. Työmaalla saattaa myös kiertää perättömiä huhuja tilanteeseen liittyen
 - On tärkeää pitää urakan osapuolet tietoisina tilanteesta ja sen kehittymisestä, jotta kaikilla on ymmärrys tilanteesta ja sen mahdollisesti aiheuttamista toimenpiteistä

4. Konkurssin uhka

- Yrityssaneeraukseen hakeutuminen on yleensä viimeinen vaihtoehto ennen konkurssia
- Mikäli yritys ei edelleenkään saneerausohjelman vahvistamisen jälkeen selviydy menettelyn alkamisen jälkeen tulleista veloista, menettely keskeytetään ja seurauksena on konkurssi

6 Suosituksia maksuerätaulukon sisällyöstä ja rakenteesta

Maksuerätaulukko on syytä laatia huolella sitä koskevaa urakkaa sopivaksi. Seuraavat asiat on hyvä ottaa huomioon maksuerätaulukkoa laatiessa:

1. Maksuerätaulukon perustiedot

- Urakan perustiedot, kuten aloituspäivämäärä, arvioitu valmistuspäivämäärä, hankkeen laajuus sekä kokonaissumma
- Urakkasummat alv 0 % sekä alv 24 %
- Arvio jokaisen maksuerän laskutuspäivästä
- Huolehdi, että maksuerät kumuloituvat 100 %:iin ja sovittuun urakkasummaan
- Huolehdi, että maksuerien numerointi on jatkuvaa. Virheitä saattaa tulla esimerkiksi maksueriä muokatessa

2. Suosituksia maksuerien määrittely

- Vältä maksamista pelkästä töiden aloittamisesta tai materiaalin tilauksesta. Tapauskohtaisesti poikkeuksina tästä ovat vaiheet, johon urakoitsijalla sitoutuu merkittävästi rahaa, kuten elementtitoimitus
- Pienemmät ja konkreettisesti määritetyt erät on helpompi todeta valmiiksi, esim. jako kerroksittain tai asunnoittain
- Ensimmäinen erä 5 %, kun sopimus on allekirjoitettu, rakennusaikainen vakuus on jätetty ja rakennustyöt aloitettu
- Viimeiset erät noin 10 %, kun vastaanottotarkastus ja taloudellinen loppuselvitys on pidetty hyväksytysti sekä virheet ja puutteet on korjattu
- Perustustöiden ja rungon osuus kokonaisuudesta tulisi olla noin 20–30 %
 - On tunnistettavissa, että rungon eriä ylimitoitetaan todelliseen kustannukseen nähden
- Sisävalmistus ja talotekniikka noin 25–35 %
- Aluerakenne- ja pihatyöt noin 5–10 %
- Lisäksi on suositeltavaa lisätä pienempiä yksittäisiä eriä tärkeille luovutusvaiheen tehtäville, kuten itselleluovutukselle, toimintakokeille ja huoltokirjalle

7 Puukerrostalohankkeiden maksuerä- ja vakuusasiat

Tämä osuus sisältää puukerrostalorakentamisessa käytettyjä toimintatapoja urakkamuodon valinnan, maksuerätaulukoiden sekä vakuuskäytäntöjen suhteen. Aineisto on kerätty haastattelemalla tahoja, jotka ovat olleet mukana puukerrostalohankkeissa.

1. Käytetyt urakkamuodot

- Puukerrostaloja on toteutettu pääosin KVR-urakoina, mutta myös allianssimallia erilaisilla kokoonpanoilla sekä jaettua urakkaa on käytetty
 - Jaettua urakkaa on käytetty esimerkiksi, jos urakoitsija on kokenut tilaelementtien hankinnan liian suurena riskinä, tai urakoitsijalla ei ole ollut taloudellisia edellytyksiä niiden hankkimiseen

2. Vakuuskäytännöt

- Monissa hankkeissa on käytetty YSEn mukaista 10 % rakennusaikaista vakuutta, mutta YSEn mukaisista vakuuskäytännöistä on myös poikettu niin rakennus- kuin takuuajana
 - On vaadittu esimerkiksi ylimääräinen 10 % vakuus tilaelementtien osuudelle
 - Tilaelementtien osuus voi olla noin 50 % koko urakkasummasta, joten käytännössä vakuudet voivat olla noin 1,5-kertaiset YSEn normaaliin nähden
 - Takuuajaa on pidennetty viiteen vuoteen ja takuuajan vakuus on voimassa koko takuuajan
 - Suurempien vakuuksien vaatiminen kuormittaa elementtitoimittajia ja lisävakuuden saaminen voi olla hankalaa, sillä käytäntö ei ole vakuuden antajille entuudestaan tuttu
- Tilaelementtitoimittajan mennessä konkurssiin kesken toimituksen 10 % vakuutta ei pidetty riittävänä
 - Tilaelementtitehtaiden eroavaisuuksien takia on haasteellista löytää lopuille elementeille valmistajat

3. Maksueräkäytännöt

- Hankkeissa on käytetty pääsääntöisesti normaaleja prosenttiosuuksia ensimmäisille ja viimeisille maksuerille, jotka ovat noin 5–10 % suuruisia
- Tilaelementtien osuus maksueristä on noin 50–60 % ja maksuerät on sidottu esimerkiksi kerrokseen tai kappalemääriin
 - Tyypillinen maksutahti on noin 1–2 viikkoa
- Yleensä puuelementit maksetaan jo silloin, kun ne ovat valmiina elementtitehtaalla

- Perinteisesti esimerkiksi betonielementit maksetaan pääura-koitsijalle vasta, kun ne ovat asennettuna kohteessa tai vähintään varastoituna työmaalle
- Ulkomaisten toimittajien kohdalla tilaelementit saatetaan maksaa vasta, kun ne ovat asennettuina rakennuskoh- teessa
- Tilaelementtikerrostalon kustannuksista noin 80 % on synty-nyt, kun vesikatto on asennettuna, joten maksuerät muodostu- vat normaalista poikkeavasti
- Elementti siirtyy tilaajan omistukseen, kun se on maksettu. Mi- käli elementti maksetaan jo sen valmistuttua ollessaan vielä tehtaalla, tulee huolehtia, että se merkitään selvästi tilaajan omaisuudeksi
 - Omistusoikeuden siirtyessä jo tehtaalla, on suositeltavaa sopia vaaranvastuun siirtymisestä ja kolmannen osapuolen omaisuuden vakuuttamisesta. Tuoteosatoimittajan voidaan esimerkiksi sopia ottavan erillinen vakuus kattamaan tilaa- jan omaisuus tehtaalla, vaaranvastuu sekä vartiointi

4. Puukerrostalorakentamiseen liittyviä riskejä ja haasteita

- Suunnitteluratkaisut eivät ole vakiintuneita
 - Suunnitteluratkaisujen toimivuudesta ei ole täyttä var- muutta, sillä kohteita on suhteellisen vähän
 - Joissain kohteissa on haluttu esimerkiksi poiketa RT-kor- teista elementtitehtaan toimesta
 - Vakiintuneisuutta vaikeuttaa tehtaiden erilaisuuksista johtu- vat vaikeudet sopeutua toisen tehtaan suunnitelmiin
- Puuelementtitehtaan mennessä konkurssiin kesken toimituk- sen, samoilla suunnitelmilla pystytään tuskin jatkamaan tehtai- den rajoitteista johtuen
 - CLT-tilaelementtien kohdalla riskit ovat suurimmat ja ti- lanne vaatii uudelleen suunnittelua ja yhteensovittamista
 - Betonielementtien kohdalla samanlaista riskiä ei ole, sillä betonielementtiratkaisut ovat vakiintuneita ja niitä voidaan tuottaa samoilla suunnitelmilla tai kohtuullisen vähäisin muutoksin tehtaasta riippumatta
- Kustannustaso on liian korkea puukerrostalorakentamiselle
- YSE ei sovellu sellaisenaan puukerrostalorakentamiselle
 - Kustannuksia syntyy eri tahdissa perinteisempään raken- nushankkeeseen verrattuna
 - Vakuuskäytännöt poikkeavia
- Kilpailu on vähäistä, mikä vaikuttaa myös puukerrostaloraken- tamisen kehitykseen
- Ratkaisut eivät ole vakiintuneita, vaan jokaisella toimijalla on hieman omanlaiset ratkaisunsa

5. Suosituksia puukerrostalohankkeeseen ryhtyvälle

- Käy läpi puumoduulitehtaan taloudellinen tilanne ja varmista heidän kyvykkyytensä selviytyä hankkeesta
- Elementtien omistusoikeuden siirtyminen on mietittävä tarkasti ja kirjattava selkeästi sopimuksiin

- Yleisenä käytäntönä on, että elementit maksetaan ja omistusoikeus siirtyy heti, kun elementit valmistuvat ja ne ovat varastoituna kuljetusta varten
- Ulkomaisten toimijoiden kohdalla voi olla viisaampaa maksaa vasta kohteeseen asennetusta tuotteesta, sillä ongelmien syntyessä ulkomailla oleva elementti aiheuttanee lisäongelmia
- Tarkastuta suunnitelmat ulkopuolisella riippumattomalla taholla
- Suorita säännöllisesti katselmointeja tehtaalla oleviin valmiisiin elementteihin
- Järjestä yhteiset neuvottelut hankkeen keskeisten tahojen kanssa, missä käydään läpi hankkeen aikataulu sekä osapuolien väliset riippuvuudet