

# Elinkaarimallien ja palvelujen sopimukset

Juha-Matti Junnonen  
TKK Rakentamistalous

**Elinkaarimallit**

■ suunnittelu ■ rakentaminen ■ ylläpito ■ palvelut ■ rahoitus



# Elinkaarisopimusten ominaispiirteitä

- Tyypillisiä piirteitä sopimuksen pitkä kesto, epävarmuus ja osapuolten keskinäiset riippuvuussuhteet
- Sopimukset tähtäävät pitkäaikaiseen yhteistyösuhteeseen
  - Osapuolilla yhteinen tavoite
  - Vastakkainasettelun korvaaminen yhteisellä edulla ja edun oikeudenmukaisella jakautumisella
  - Edellyttää avoimuutta, lojaalisuutta ja luotettavuutta
- Sopimusten tulisi reagoida muutokseen ja muuttuviin olosuhteisiin
  - Sopimuksia muutetaan ja muokataan muuttuneita olosuhteita vastaavaksi
  - Joustava erimielisyyksien ratkaisutapa

# Elinkaarisopimuksen tehtävät

- Toiminnanohjaus
  - sopimuksella on tärkeä tehtävä osapuolten välisen yhteistyön suunnittelussa ja toteuttamisessa
  - sopimusten tehtävänä on saada asiat tapahtumaan ja ohjata käytännön töitä
- Riskienhallinta
  - määrittää kuka kantaa vastuun suorituksen epäonnistumisesta tai häiriöstä ja miten laajana tämä vastuu toteutuu.
  - merkitsevät ennalta varautumista, mikä pienentää riskien todennäköisyyttä, vähentää niiden vaikutuksia ja myös nopeuttaa vahingoista toipumista
- Viestintä
  - määrittää puitteet, menettelyt ja määräajat osapuolten kokouksille ja muille yhteydenpidolle samoin kuin hyväksymis-, vahvistus- ja reklamaatioilmoituksille
- Erimielisyyksien ehkäisy ja ratkaiseminen
  - sovitut menettelytavat auttavat hoitamaan häiriöt ja ongelmat ennen kuin ne muuttuvat oikeudellisiksi ja ratkaisemaan riidat mahdollisimman pienin menetyksin

# RT:n Elinkaarimallit Sopimusehdot ja -mallit -työryhmä

Kari Koho, pj	RT	Markus Bremer	AAtsto Hannes Snellman Oy
Ensio Hakkarainen	RT	Matti Kurkela	AAtsto Hannes Snellman Oy
Jari Lanki	Skanska Oy	Mika Hemmo	Helsingin Yliopisto
Sami Järveläinen	NCC Rakennus Oy	Ville Laine	TKK
Hedi Grass	YIT Rakennus Oy	Juha-Matti Junnonen, siht.	TKK
Mikko Vuorela	Oy Alfred A. Palmberg Oy		
Kimmo Laukkanen	SML		
Pirkka-Petri Lebedeff	Suomen Kuntaliitto		
Jussi Kauppi	Suomen Kuntaliitto		
Jorma Juutilainen	Tampereen kaupunki		
Anna-Kaisa Auvinen	Elinkeinoelämän keskusliitto EK		

Työryhmä on kokoontunut kaikkiaan 27 kertaa

**Elinkaarimallit**

■ suunnittelu ■ rakentaminen ■ ylläpito ■ palvelut ■ rahoitus



# Työryhmän tavoitteet

- Kehittää sopijapuolille tasapuoliset sopimusmallit helpottamaan sopimusten laadintaa ja neuvotteluja
- Parantaa yleistä tietämystä elinkaarihankkeiden sopimuksista
- Sopimusmallien tarkoituksena on toimia
  - ohjeena siitä mistä asioista sopijapuolten olisi sovittava
  - esimerkkinä miten näistä asioista on mahdollista sopia

- Työn painopiste oli
  - sopimusoikeudellisten kysymysten ratkaiseminen
  - sopijapuolten velvollisuuksien, oikeuksien ja riskin jaon suhteen tasapuolisen sopimusmallien kehittämisessä
- Sen sijaan mm. projektiyhtiön verotukselliseen asemaan liittyvät tekijät jäivät taka-alalle

# Kehitetyt sopimusmallit

- Sopimusmallit laadittiin kahdesta elinkaarimallien päämallista
  - Ns. kevyt malli ja ns. laaja malli

Tehtävät elinkaarihankkeissa	Elinkaarimallien vaihtoehtoja			
Hankkeen valmistelu	■	■	■	■
Suunnittelu	●	●	●	●
Rakentaminen	●	●	●	●
Kiinteistöpalvelut	●	●	●	●
Käyttäjäpalvelut	■	■	■	■
Rahoitus	■	■	■	■
Omistus	■	■	■	■
Käyttö	■	■	■	■

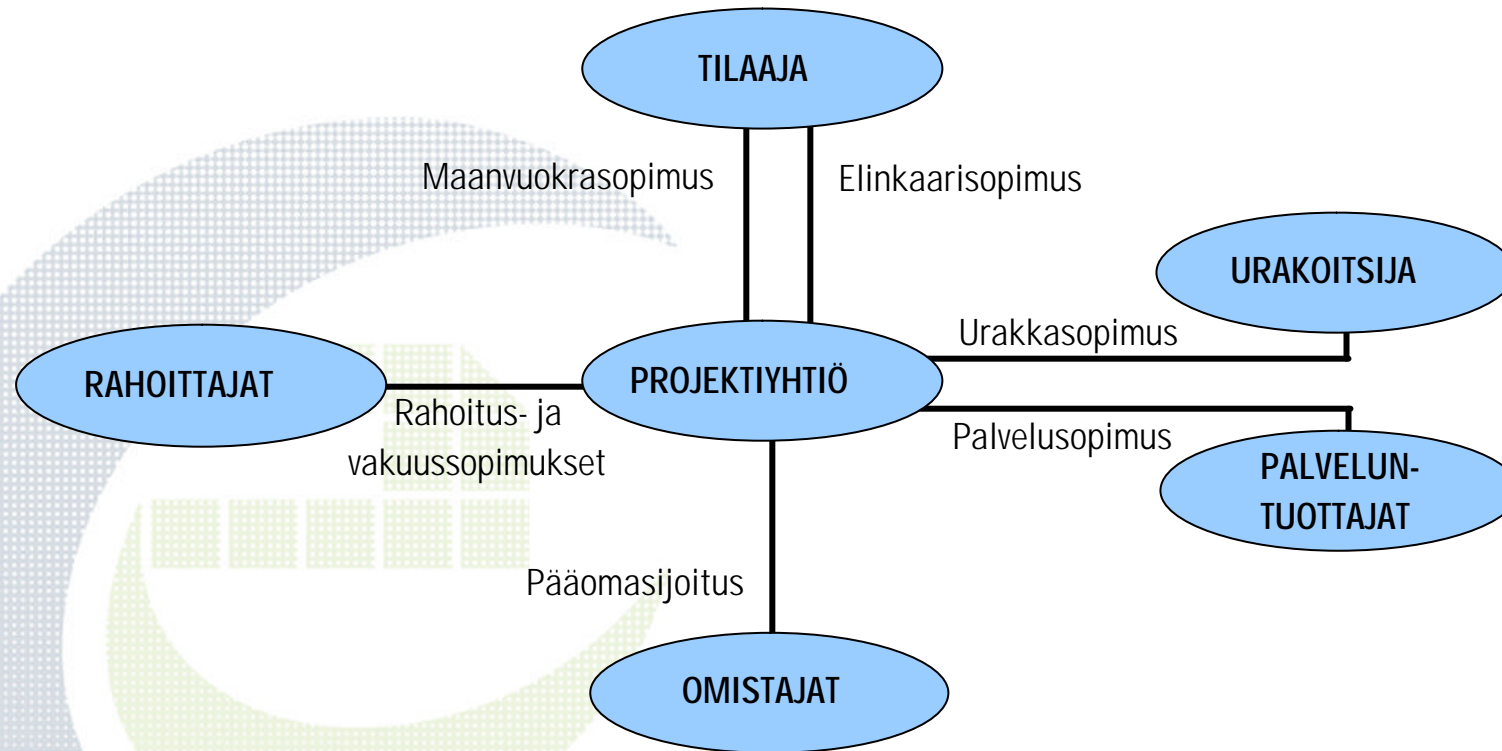
■ Tilaaja    ● Toteuttajaryhmä

**Elinkaarimallit**

■ suunnittelu ■ rakentaminen ■ ylläpito ■ palvelut ■ rahoitus



# Laajan sopimusmallin sopimuskehikko



# Sopimusmallien pääkohdat

- Osa I, Palvelusopimus
  - Määritetään osapuolet, sopimuskohde ja sopimuksen kesto, sekä osapuolten edustajat
- Osa II, Suunnittelu- ja rakennusjakso
  - Määritetään kohteen suunnitteluun ja rakentamiseen liittyvät ehdot
- Osa III, Palvelujakso
  - Määritetään osapuolten palvelujakson aikaiset velvollisuudet, vastuut ja yhteistyömenettelyt
- Osa IV, Sopimuksen päättyminen
  - Määritetään ehdot sopimuksen irtisanomisen, purkamisen ja päättymisen edellytykset sekä niistä aiheutuvat velvollisuudet
- Osa V, Erinäisiä määräyksiä
  - Määritetään sopimuksen siirtämisestä, riitojen ratkaisusta sekä sopimuksen voimaantulon edellytyksistä

# Sopimusmallien pääerot

Pyritty hyödyntämään samoja sopimusehtomuotoiluja  
Pääerot :

- Suunnittelu- ja rakennusjakso
  - Laajassa mallissa ei viitata YSE:en, sillä ei osana elinkaarisopimusta
  - Laajassa mallissa suunnitelmien tarkastaminen ja hyväksymiseen sekä muutostöistä tarkemmat menettelytapakuvaukset
    - Koska kevyemmässä mallissa rakentaminen toteutetaan tilaajan välittömästi maksamilla korvauksilla
- Palvelujakso
  - Laajassa mallissa palvelumaksut jakaantuvat kiinteään ja muuttuvaan osaan
    - Kiinteällä osalla katetaan investointikustannukset
    - Muuttuvalla osalla palveluiden tuottamisesta aiheutuvat kustannukset
  - Palveluiden muutoksista sopiminen
- **Sopimuksen päättymisen**
  - Laajassa mallissa tarkemmat menettelytapakuvaukset
    - Tilaajan lunastusoikeus vai lunastusvelvollisuus

# Julkaisu

- Juha-Matti Junnonen: Elinkaarisopimusten laadintaopas: Rakennusteollisuuden Kustannus RTK Oy

**Elinkaarimallit**

■ suunnittelu ■ rakentaminen ■ ylläpito ■ palvelut ■ rahoitus

