



# Ukrainan sota – kaupungin urakkahankinnat

## Tilannekuva ja toimintatapaohjeita

30.3.2022

# Tilannekuva



# Tilannekuva markkinoilla

- Ukrainan sota tai sodan seurauksena asetetut pakotteet Venäjän taloudelle voivat muodostaa vakavan häiriön työmaille toiminnalle muun muassa ukrainalaisen työvoiman poistumisen tai muihin resursseihin kohdistuvien vaikutusten kautta
  - Ukrainalaista työvoimaa on ollut melko vähän suomalaisilla työmailla (<2000), sen suhteen vaikutukset kokonaisuudessaan jäänevät pieniksi, mutta koko rakentamisen ketjun suhteen ei vielä tiedetä vaikutuksia
    - esim. elementtitehdas, jonka henkilöstöstä merkittävä osa ukrainalaisia
  - Suomalaisilla työmailla myös venäläisiä ja valkovenäläisiä, ei vaikutuksia työvoiman saatavuuteen, mutta esim. rasismi saattaa tulla ongelmaksi
- Pakotteiden asettamisesta seuraa valvontavastuuta, joka vaatii resursseja sekä tilaajalta että alihankintaketjun eri osapuolilta



# Tilannekuva markkinoilla

- Sota näkyy ennen kaikkea lyhyellä aikavälillä materiaalien saatavuuteen ja erityisesti materiaalikustannuksiin liittyvinä häiriöinä
- Vaikutukset tulevat monia kanavia pitkin, osa vaikutuksista näkyy nopeasti, osa pidemmällä aikavälillä
- Tuonnin rajoitukset ja muutokset
- Venäläisomisteisten yritysten tai tytäryritysten toiminnan häiriintyminen Euroopassa
- Energiamurros ja energian hinnannousu -> vaikutukset moninaiset aina tavaran valmistuksesta logistiikkaan ja ylläpitoon
  - Koskee myös polttoaineita



# Tilannekuva markkinoilla

- Tilanne johtanut siihen, että urakoitsijat ovat esittäneet tilaajille YSE 1998 20 §:n ja 50 §:n eli ylivoimaista estettä ja viivästyksiä käsittelevien pykälien perusteella vaatimuksia koskien suoritusaikaa ja suorituksen viivästymisestä aiheutuvia korvauksia
  - Turulle tilanteesta johtuvia (ennakko)varoituksia ovat tehneet muutamat urakoitsijat
- Isot rakennusliikkeet eivät tarjoa enää urakoita kaikkiin kohteisiin, pienet taas ylihinnoittelevat itsensä, näkyy erityisesti talonrakennuspuolella
- Monissa raaka-aineissa alkaa olemaan päivän hinta/tunnin hinta, erittäin vaikea ennakoida tulevaa

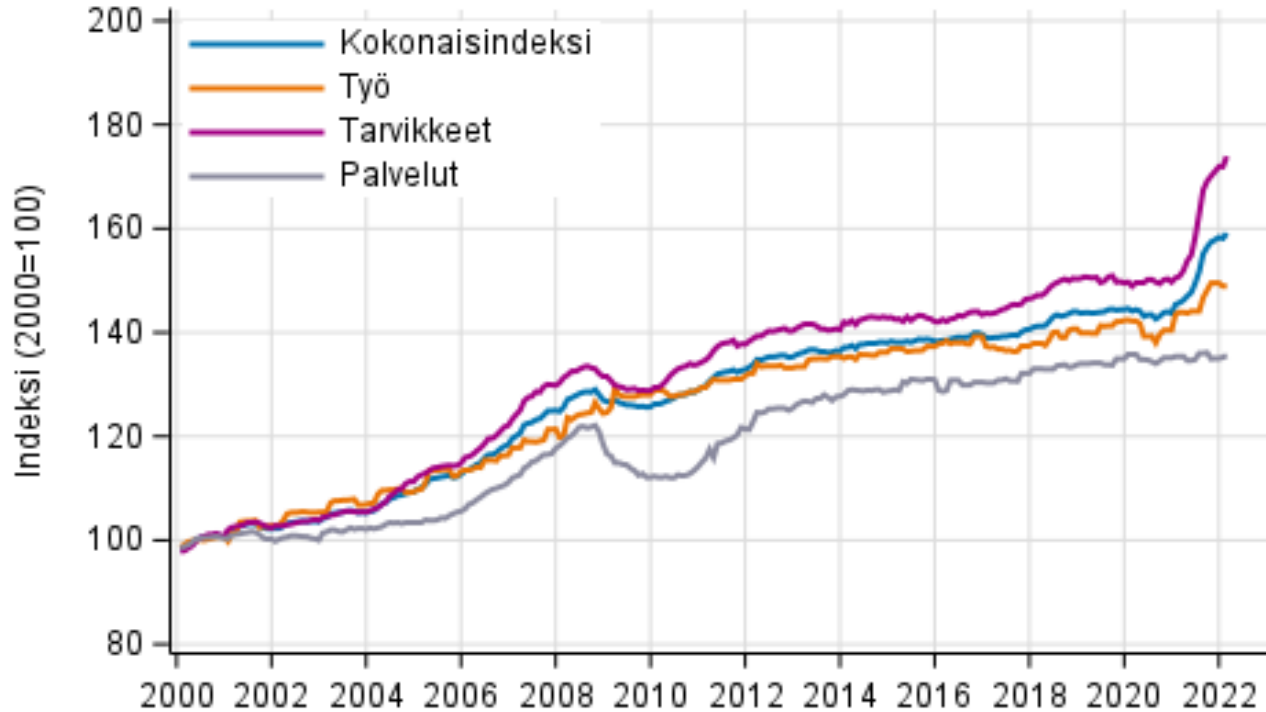


# Esimerkkejä raaka-aineiden hinnannousuista/saatavuusongelmista

- Joidenkin tuotteiden toimitusketjut saattavat pidentyä (raaka-aine-/komponenttipula sekä tuotteet että laitteet)
  - Ongelmia oli jo koronan takia, sota pahentaa tilannetta
- Teräs
  - Hankintakanavat katkenneet, Eurooppalainen saatavuus heikkoa
  - Vaikuttaa mm. Betonielementtien valmistukseen ja laajasti kaikkeen rakentamiseen
  - Harjateräs merkittävä rakennusmateriaali mm. siltahankkeissa
- Öljy
  - Asfaltin hinta, tällä hetkellä volatiili, ei voida ennakoida mihin suuntaan kääntyy, todennäköisesti hinnat nousevat
- Raakalasi
  - Suurin osa tullut Venäjältä
- Alumiini ja kupari
  - Hinnat nousseet merkittävästi ja vaikutukset laajat, vaikuttaa monen eri tuotteen saatavuuteen, esim. Ikkunat ja sähköurakoihin liittyviin tuotteisiin (kaapelit)
- Puu
  - Hinta nousee, vaikutukset merkittävät kaikkeen rakentamiseen
- Maantiesuola
  - Tuottajamaa on ollut Valko-Venäjä. Vaihtoehtoisia hankintakanavia kartoitetaan



# Rakennuskustannusindeksin pitkän aikavälin kehitys

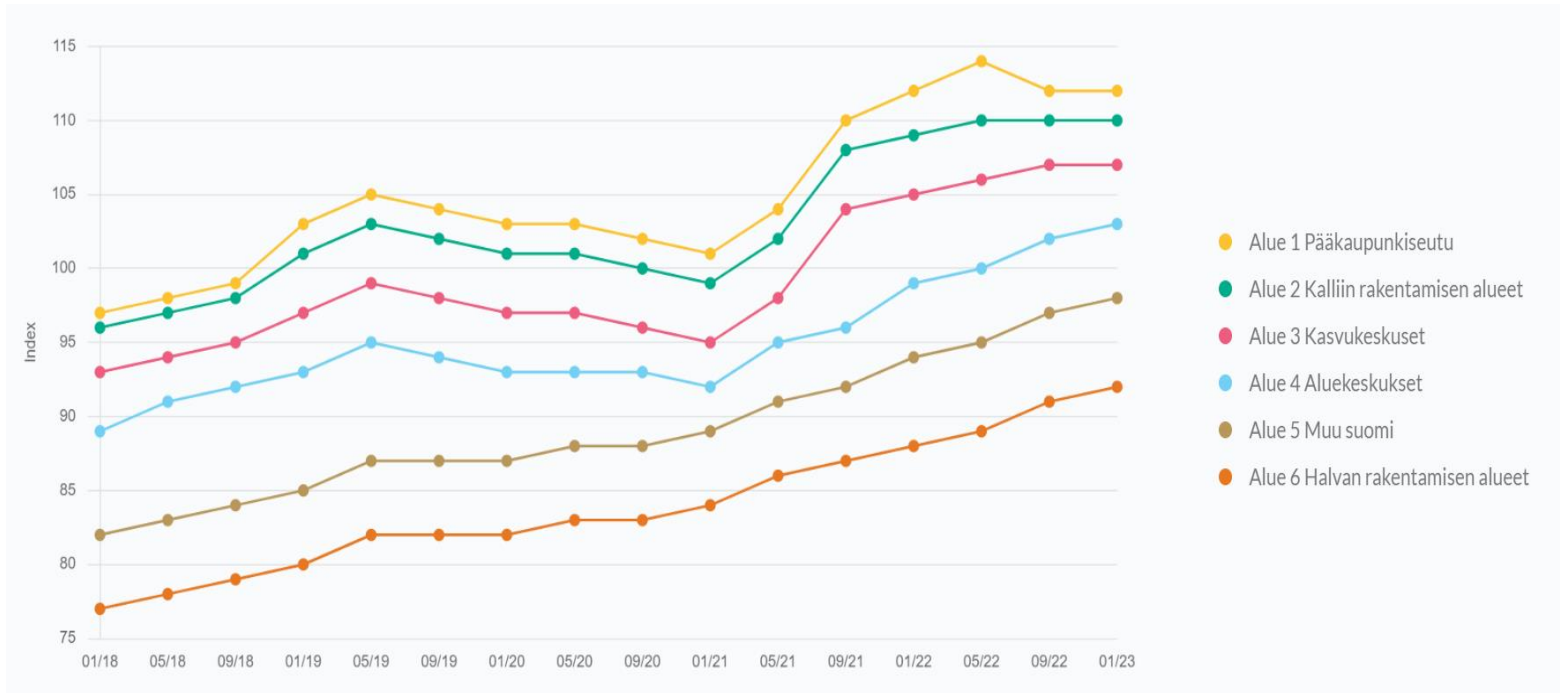


Lähde: Tilastokeskus



# Esimerkit toimitilarakentamiseen liittyvien indeksien nousuista

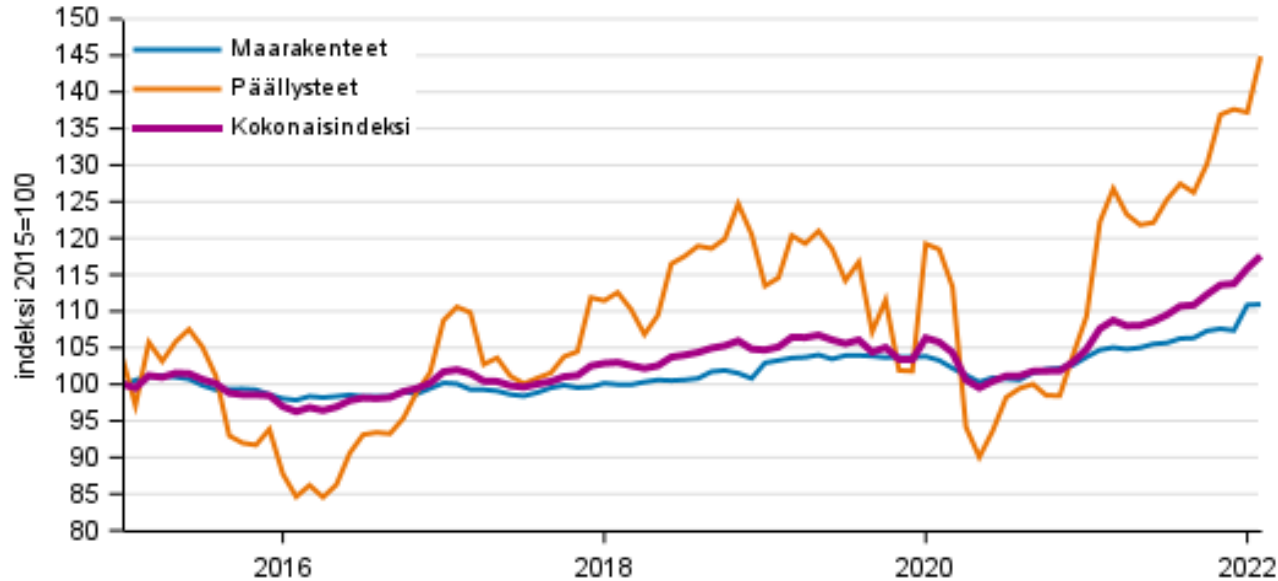
- Haahtela-indeksi (kts. Alue 3 kasvukeskukset)





# Maanrakennuskustannusindeksi kokonaisindeksi, maarakenteet ja päällysteet, 1/2015–02/2022

- S-indeksi



## Maarakennuskustannusindeksi 2015=100, helmikuu 2022

	Indeksi 2015=100	Pisteluku	Kuukausimuutos, %	Vuosimuutos, %
• M Maarakennuskustannukset , kokonaisindeksi		117,6	1,5	9,3
Pohjarakenteet		117,7	1,0	9,2
Maarakenteet		111,0	0,1	6,0
Kalliorakenteet		110,6	0,9	6,8
Päällysteet		144,9	5,6	18,5
Kunnallistekniset järjestelmät		116,6	1,8	8,4
Betonirakenteet		115,7	0,7	10,7
Tekniset ja muut järjestelmät		111,5	0,2	8,2
Murskaustyöt 1)		119,4	1,4	11,3
Teiden ylläpito 1)		109,2	1,1	4,1
Katujen ylläpito 1)		111,5	0,8	4,8
Ratojen ylläpito 1)		109,5	0,2	4,1
Ylläpito yhteensä 1)				4,4
		110,2	0,8	



# Toimintatapaohjeet rakennuttajille



# Toimintaohjeen rakenne

## 1) Käynnissä olevat ja lähtevät kilpailutukset

- **Pakotteita** koskeva kirjaus käynnistyviin kilpailutuksiin ja lisäkirjeellä käynnissä oleviin kilpailutuksiin
- **Indeksiehtoa** koskeva kirjaus käynnistyviin kilpailutuksiin ja lisäkirjeellä käynnissä oleviin kilpailutuksiin
- **Venäläisen bitumin käyttöön** liittyvä kirjaus käynnistyviin tai käynnissä oleviin kilpailutuksiin

## 2) Voimassa olevat hankintasopimukset

- **Pakotteita koskeva selvityspyyntö** sopimuskumppaneille
- **Mallivastaus** toimittajan yleisiin lähestymisiin



## 3) Suhtautuminen urakoitsijoiden konkreettisiin kustannusvaatimuksiin

# 1) Käynnissä olevat ja lähtevät kilpailutukset



# Malliteksti pakotteisiin liittyen

- Kaikissa sekä käynnissä olevissa että käynnistyvissä tarjouskilpailuissa on tarve kirjata tilaajan kanta Euroopan unionin asettamiin pakotteisiin.
- Käynnistyviin ja käynnissä oleviin tarjouskilpailuihin lisätään seuraavassa **diassa oleva malliteksti** pakotteita koskevasta vakuutuksesta ja irtisanomisehdosta.
- Hankinnasta vastaava rakennuttaja vastaa tekstin lisäämisestä **kaikkiin** lähteviin tarjouskilpailuihin sekä **kaikissa** käynnissä olevissa kilpailutuksissa lisäkirjeen toimittamisesta.
  - Riippumatta siitä mikä on hankinnan kohde tai minkälaisesta kilpailutuksesta on kyse



# Käytettävä malliteksti

## Pakotteet

- Euroopan unioni ja Yhdistyneet kansakunnat ovat asettaneet ja saattavat tulevaisuudessa asettaa pakotteita lainsäädännössään ja/tai toimielintensä päätöksillä.
  - Toimittaja vakuuttaa, että
- a. edellä tarkoitettuja pakotteita ei ole asetettu
- Toimittajalle,
  - Toimittajan hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa käyttäville henkilöille,
  - Toimittajan välittömille tai välillisille omistajille,
  - sellaisille alihankkijoille, jotka osallistuvat tämän sopimuksen mukaisten tuotteiden tai palvelujen toimittamiseen,
  - kyseisten alihankkijoiden hallinto-, johto- tai valvontaelimen jäsenille tai edustus-, päätös- tai valvontavaltaa kyseissä alihankkijoissa käyttäville henkilöille eikä
  - kyseisten alihankkijoiden välittömille tai välillisille omistajille,
- b. Toimittaja ilmoittaa välittömästi Tilajalle, jos pakotteita asetetaan yhdellekään a) kohdassa tarkoitettulle taholle ja
- c. tämän sopimuksen mukainen toiminta tai Toimittajan ja sen alihankkijoiden tuottamien tuotteiden tai palvelujen käyttö ei riko edellä mainittuja pakotteita.
- Toimittaja antaa pyynnöstä viipymättä Tilajalle tiedot välittömistä tai välillisistä omistajistaan, alihankkijoistaan ja muista edunsaajistaan. Lisäksi Toimittaja sitoutuu ilmoittamaan viipymättä Tilajalle, jos hankintaan liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä pakotteiden kohteena olevalle taholle.
  - Jos
  - 1) Euroopan unioni tai Yhdistyneet kansakunnat asettavat Toimittajalle tai yllä a) kohdassa tarkoitetuille tahoille pakotteita tai
  - 2) hankintaan liittyvät suoritukset voivat välillisesti tai välittömästi päätyä taholle, jolle on asetettu tässä luvussa tarkoitettuja pakotteita
  - Tilaja voi irtisanoa tämän sopimuksen päättymään välittömästi joko kokonaan tai niiden tuotteiden tai palvelujen osalta, joihin pakotteet liittyvät.
  - Jos tämän luvun mukaisia vakuutuksia on rikottu, Toimittaja on velvollinen korvaamaan Tilajalle kaikki sille aiheutuneet vahingot, eikä vastuunrajoituksia sovelleta.



# Mallitekstin lisääminen

Käynnistyvä kilpailutus:

- Malliteksti lisätään hankintailmoituksen/tarjouspyynnön kohtaan ”Hankinnan taustaa”, ja sopimuksen kohtaan ”Muut määräykset”.

Käynnissä oleva kilpailutus:

- Malliteksti lisätään lisäkirjeellä tarjouspyyntöön
- Lisäkirjeen johdosta sopimuksen kohtaan ”Muut määräykset” lisätään sopimuskatselmuksessa oleva malliteksti.





**Indeksiehtoa koskeva kirjaus  
käynnistyviin kilpailutuksiin ja  
lisäkirjeellä käynnissä oleviin  
kilpailutuksiin (koskee YSE  
urakoita)**



# Hankinnan ohjeistus

Tulemme ottamaan poikkeusajan tilapäisenä ratkaisuna käyttöön lähtökohtaisesti kaikissa käynnissä olevissa urakkatarjouskyselyissä mekanismit kustannusnousujen kompensatioksi. Urakat sidotaan seuraaviin indekseihin;

- M tai Haahtela-indeksi (pääsääntönä kaikissa urakoissa, ei kuitenkaan päällekkäistä kompensatiota muiden mekanismien kanssa)
- S-indeksi (jos siltoja)
- Bitumi-indeksi (jos päällystettä)
- Muut mahdolliset raaka-aineiden tai materiaalien yleiset hintatiedot, jos ne muodostavat poikkeuksellisen merkittävän osuuden urakasta, jota ei M-indeksi riittävästi huomioi
- Teräksen osalta otetaan käyttöön Tilastokeskuksen kuukausittain julkaisemaan Tuottajahintaindeksin kotimarkkinoiden perushintaindeksin (2015=100) osaindeksi 25.11 Metallirakenteet ja niiden osat
- Kuitenkin niissä hankinnoissa, joissa teräksen keskihinta Euroopassa on otettu käyttöön, se säilytetään.



# Venäläisen bitumin käyttöön liittyvä kirjaus käynnistyviin tai käynnissä oleviin kilpailutuksiin



# Päällystämistä/paikkausta sisältävät tarjouskilpailut

- Käynnistyviin ja käynnissä oleviin kilpailutuksiin, jotka sisältävät päällystämistä, lisättävä Venäläisen bitumin käyttöön liittyvä teksti
- Alla oleva tekstimuotoilu lisätään käynnistyvässä kilpailutuksessa hankintailmoituksen/tarjouspyynnön kohtaan ”Hankinnan tausta”.
- Alla oleva tekstimuotoilu lisätään lisäkirjeellä tarjouspyyntöön.

*”Tilaaaja edellyttää, että tarjoaja ei käytä venäläisestä raakaöljystä valmistettua bitumia.*

*Jos tarjoajan tarjous on perustunut venäläistä alkuperää olevan bitumin käyttöön, ei tilaaaja tule korvaamaan korvaavan tuotteen käyttöönotosta johtuvia mahdollisia hinnannousuja, joiden osalta vedottaisiin esim. rakennusalan yleisten sopimusehtojen YSE 20§ ja 49 §:iin.*

*Tarjouslomakkeella tarjoajan on ilmoitettava tarjouspyynnön mukaisiin kohteisiin tarjottujen bitumien toimittajat ja alkuperävaltiot.”*

- Huomio tarvittaessa mahdollinen tarjousajan jatkaminen!



## 2) Voimassa olevat sopimukset



# Pakotteita koskeva selvityspyyntö sopimus Kumppaneille



# Selvityspyyntö

- Palveluntuottajille lähetettävä selvityspyyntöä on syytä ryhtyä valmistelemaan
- Selvityspyynnön kohteena olevaa asiaa tulee lisäksi käsitellä sopimuskohtaisesti työmaakokouksissa tai vastaavissa.



# Mallivastaus urakoitsijoiden yleisiin ilmoituksiin (YSE urakoissa)





# Mallivastaus urakoitsijan ilmoitukseen

- Mallivastausta ilmoitukseen käytetään, kun urakoitsija lähettää tiettyä sopimusta tai tiettyjä sopimuksia koskevan ilmoituksen Ukrainan sodan (mahdollisista) vaikutuksista sopimuksen toteuttamiseen.



## Voimassaoleva sopimus – urakoitsijan yleiseen ilmoitukseen vastaaminen (YSE 20 ja 49 §:t)

- Kuittaamme ilmoituksenne **x.x.2022** vastaanotetuksi.
- Tilaja toteaa ilmoitukseenne viitaten, että YSE 20 §:n mukaisen poikkeuksellisen olosuhteen olemassaolo ei sinänsä vielä automaattisesti tarkoita sitä, että urakkasopimusta koskee YSE 20 §:n mukainen ylivoimainen este. Jotta urakassa voidaan todeta olevan kysymys YSE 20 §:n mukaisesta ylivoimaisesta esteestä, tulee urakoitsijan näyttää, että vallitsevasta tilanteesta johtuen urakoitsijalle aiheutuu huomattavia vaikeuksia sopimuksenmukaisen suorituksen tekemiseen tai sopimuksenmukainen suoritus estyy. **Toisin sanoen urakoitsijan tulee osoittaa, millä konkreettisella tavalla tilanne huomattavasti vaikeuttaa sopimuksenmukaisen suorituksen tekemistä tai estää sopimuksenmukaisen suorituksen tekemisen.**
- Tilaja myös toteaa, että YSE 49 §:än 2 ja 3 kohdissa käsitellään valtiovallan toimenpiteistä johtuvia kustannusmuutoksia ja niihin vetoavan on erityisesti huomioitava pykälän 3. kohdassa säädettyjen soveltamisalaedellytysten täyttymisen osoittaminen.
- *Tilaja pitää keskustelua kriisin vaikutuksista urakan töihin tärkeänä. (Urakan kriittisen aikataulun vuoksi) on tärkeää, että mahdollisesti esiin nousevat haasteet tuodaan tilaajan tietoon viipymättä ja myös, että niihin mahdollisesti kohdistuvat vaatimukset yksilöidään tarkasti.*
- *Pyydämme ehdottamaan ajankohtia ilmoituksessanne esittämääne neuvottelupyyntöön liittyen.*



## Voimassaoleva sopimus – urakoitsijan yleiseen ilmoitukseen vastaaminen (AYSE 22 ja 32 §:t)

- Kuittaamme ilmoituksenne **x.y.2022** vastaanotetuksi.
- Tilaaja toteaa ilmoitukseenne viitaten, että Alueurakan yleisten sopimusehtojen (AYSE 2003) 22 §:n mukaisen poikkeuksellisen olosuhteen olemassaolo ei sinänsä vielä automaattisesti tarkoita sitä, että urakkasopimusta koskee AYSE 22 §:n mukainen ylivoimainen este. Jotta urakassa voidaan todeta olevan kysymys AYSE 22 §:n mukaisesta ylivoimaisesta esteestä, tulee urakoitsijan urakkakohtaisesti näyttää, että vallitsevasta tilanteesta johtuen urakoitsijalle aiheutuu huomattavia vaikeuksia sopimuksenmukaisen suorituksen tekemiseen tai sopimuksenmukainen suoritus estyy. **Toisin sanoen, urakoitsijan tulee osoittaa, millä konkreettisella tavalla tilanne huomattavasti vaikeuttaa kunkin erillisen sopimuksenmukaisen suorituksen tekemistä tai estää sopimuksenmukaisen suorituksen tekemisen.**
- Tilaaja myös toteaa, että AYSE 32§:n 2 ja 3 kohdissa käsitellään valtiovallan toimenpiteistä johtuvia kustannusmuutoksia ja niihin vetoavan on erityisesti huomioitava pykälän 3. kohdassa säädettyjen soveltamisalaedellytysten täyttymisen osoittaminen.
- *Tilaaja pitää keskustelua kriisin vaikutuksista urakan töihin tärkeänä. (Urakan kriittisen aikataulun vuoksi) on tärkeää, että mahdollisesti esiin nousevat haasteet tuodaan tilaajan tietoon viipymättä ja myös, että niihin mahdollisesti kohdistuvat vaatimukset yksilöidään tarkasti.*
- *Pyydämme ehdottamaan ajankohtia ilmoituksessanne esittämääne neuvottelupyyntöön liittyen.*



# 3. Urakoitsijoiden konkreettiset kustannusvaatimukset



## Urakoitsijoiden vaatimukset voimassa olevissa sopimuksissa

- Käytännössä urakoitsijat esittänevät vaatimuksia sekä YSE 20 §:n (ylivoimainen este) ja YSE 49 § (hintojen muuttamisen vaikutus urakkahintaan) perusteella.
- Tilaajan on oltava tarkkana, kumpaan YSE:n em. perusteeseen vaatimus kohdistuu, tai kumpaan sen pitäisi kohdistua.



# Ylivoimainen este - Force majeure (FM) YSE

20 §

Ylivoimainen este

1. Urakoitsijalla on oikeus saada kohtuullinen pidennys urakka-aikaan, jos urakan sopimuksen mukaisessa ajassa valmistumisen esteenä on jokin seuraava syy:

a) puolustustila- tai valmiuslaissa tarkoitettu poikkeuksellinen olosuhde tai niihin verrattava seikka, joka aiheuttaa urakoitsijalle huomattavia vaikeuksia saada työntekijöitä ja rakennustavaroita tai muuten estää urakkasuorituksen;

b) urakoitsijan, tämän aliurakoitsijan tai tavarantoimittajan taikka sivu-urakoitsijan suoritusta estävä lakko tai saarto tai työnantajajärjestöjen hyväksymä tai päättämä työsulku tai muu niihin verrattava suoritusta olennaisesti estävä työtaistelutoimenpide;

c) poikkeukselliset urakoitsijan suoritusta olennaisesti haittaavat sääolosuhteet;

d) muu sopijapuolista riippumaton poikkeuksellinen seikka, joka huomattavasti vaikeuttaa urakkasopimuksen velvoitusten täyttämistä ja jota sopijapuoli ei ole voinut ottaa edeltäpäin huomioon ja jonka tuottamaa haittaa hän ei ole voinut kohtuudella poistaa.

- 22 § Viivästyksen rajoittaminen
- 23 § Menettelytapamääräyksiä
- 50 § Ylivoimaisen esteen vaikutus urakkahintaan
- 80 § Ylivoimainen este
- tilaajan purkuoikeus
- 85 § Ylivoimainen este
- Urakoitsijan purkuoikeus



# YSE 23 §

2. Jos este ei näytä aivan lyhytaikaiselta, urakoitsijan on ehdotettava tilaajalle neuvottelua ja muita toimenpiteitä, jotka ovat tarpeen vahingon määrän vähentämiseksi, sen perusteiden selvittämiseksi ja vahingon suuruuden laskemiseksi.

4. Urakoitsijan tulee näyttää toteen viivästyksen vaikutus urakkasuoritukseen. Urakoitsijan on selvitettävä lisäkustannustensa perusteet sekä niiden määrä tositteilla tai muulla luotettavalla tavalla.

- Urakoitsijan tulee näyttää toteen viivästyksen vaikutus urakkasuoritukseen. Urakoitsijan on selvitettävä lisäkustannustensa perusteet sekä niiden määrä tositteilla tai muulla luotettavalla tavalla.



# Sopimukset, jotka sisältävät indeksiehdon

- Sovelletaan lähtökohtaisesti indeksiehtoja.
- Huomioitava kuitenkin myös YSE 49 § 3. kohta ja valtiovallan ”lainsäädännöllisinä toimenpiteinä” voimaansaatetut pakotteet siltä osin kun urakoitsijan vaatimuksissa vedotaan näihin ja nämä ylittävät indeksiehdon perusteella saatavat korotukset.





# Sopimukset, jotka eivät sisällä indeksiehtoja

- Urakoitsijoiden vaatimukset tullevat perustumaan (?) YSE 49.3, siltä osin kuin kysymys pakotteista.
- Kohtuullisperiaate:
  - Sitovan tarjouksen antamisen jälkeen on tapahtunut yllättävä ja olennainen sopimustasapainoa järkyttävä kustannustason muutos oikeuttaa sopimukseen sisältyvän hintaehdon kohtuullistamisen
- Huomioitavia asioita mm.:
  - Jos vastaantuloa harkitaan niin vastaantulo kohdistuisi siihen osuuteen urakkasummasta (osakomponentit), joiden hinnat ovat nousseet (teräs, polttoaine, puu, betoni, lasi)
  - Urakoitsijan on selvitettävä lisäkustannustensa perusteet sekä niiden määrä tositteilla tai muulla luotettavalla tavalla.
  - Hintojen nousu korvattaisiin siltä osin, kun se on syntynyt valtiovallan toimenpiteiden (24.2.2022) jälkeen
  - Urakoitsijan tulee sietää tietty määrä katteen menetystä - liiketappiota





Kuva: Heikki Räisänen



Turussa on hyvä elää ja onnistua yhdessä.