

Kuinka varautua taloudellisiin vaikeuksiin korjausurakassa? Minkälaisiin taloushaasteisiin voidaan törmätä urakoitsijan tai taloyhtiön puolelta ja miten riskejä voidaan hallita?

Simo Vihemäki, lakimies, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja

Taloyhtiö 2024, 23.4.2024



Urakoitsijan taloudelliset vaikeudet

- Kun taloyhtiössä on aika toteuttaa korjausurakka, on tärkeää varmistaa, että urakoitsija on luotettava ja pystyy hoitamaan työn loppuun.
- Urakan toteuttavan yrityksen mahdollisiin taloudellisiin vaikeuksiin on tärkeää varautua ja mahdolliset riskit pyrkiä kartoittamaan ennalta
- Urakoitsijan valintaan pitää kiinnittää erityistä huomiota – halvin ei ole useinkaan paras eikä luotettavin.

Tarkista urakoitsijan taustat

- Urakoitsijan taustat on tarkistettava
- Jo urakkatarjouksia pyydettyäessä on ehdokkaille hyvä tehdä perusteellinen taustatarkistus.
- Tarkoittaa yrityksen maksuhäiriöiden tarkistamista sekä referenssien pyytämistä vastaavan kaltaisista urakoista.
- Toisin kuin yksityishenkilöillä, yritysten maksuhäiriöt saa tarkistettua ilman suostumusta. Tähän on olemassa erilaisia maksullisia internetsivustoja, kuten esim. asiakastieto

Tarkista urakoitsijan taustat

- Huomioitava myös Tilaajavastuulaki
- Tilaajavastuulaki koskee kaikkia urakoita, joiden arvo ilman arvonlisäveroa ylittää 9000 euroa tai jos urakan toteuttaminen kestää yli 10 työpäivää.
- Tilaajavastuulaki edellyttää, että ennen sopimuksen tekemistä on tarkistettava mm. urakoitsijan kaupparekisteriote, mahdolliset verovelat, eläke- ja tapaturmavakuutukset sekä mahdollinen liiketoimintakielto. Verkkosivustolta *tilaajavastuu.fi* saa kaikki tilaajavastuulain vaatimat tiedot yhden luukun periaatteella.

Tarkista urakoitsijan taustat

- Tilaajavastuulain tiedot, todistukset ja selvitykset eivät saa sopimusta tehtäessä olla kolmea kuukautta vanhempia.

Kirjallinen urakkasopimus

- ❖ Laadi yksiselitteiset tarjouspyyntöasiakirjat
- ❖ Urakkasopimus on oltava kirjallisessa muodossa, riittävän selkeä ja kattava. Tulee huolehtia siitä, että urakka-asiakirjoissa ei ole ristiriitaisia määräyksiä.
- ❖ Urakkasopimus on syytä sitoa rakennusalan yleisiin sopimusehtoihin eli YSE 1998 –ehtoihin ja laatia valmiille YSE 1998 lomakkeelle.
- ❖ Pienemmissä urakoissa voidaan käyttää pienurakkasopimusta eli ns. pikku YSE:ä ja lomaketta.
- ❖ Urakkasopimuksessa on oltava yksityiskohtaiset maksuehdot, aikataulut ja laatuvaatimukset. Selkeys auttaa ehkäisemään kiistoja ja taloudellisia ongelmia.

Ensin työt ja sitten maksu

- On erityisen tärkeää, että maksuerätaulukko on takapainotteinen, eli ensin tehdään työ ja sitten vasta maksetaan.
- Urakoitsijan taloudellisista ongelmista varoittava signaali kesken urakan usein on, että urakoitsija pyytää maksamaan eriä nopeutetussa aikataulussa



Ensin työt ja sitten maksu

- Tulee edellyttää, että maksuerät maksetaan vain valvojan kuittausta vastaan. Valvoja arvioi ensin, että työ, mistä on sovittu, on tehty. Jos valvoja ei ole tehtäviensä tasalla ja hyväksyy työn tehdyksi ja maksusuorituksen, vaikka tähän ei ole syytä, on valvoja lähtökohtaisesti vastuussa mahdollisesta vahingosta.



Vakuudet

- Urakkaan liittyvät mahdolliset YSE:stä poikkeavat vakuudet on hyvä huomioida jo tarjouspyyntövaiheessa jotta ne eivät tule yllätyksenä siinä vaiheessa, kun urakoitsija on valittu.
- YSE 1998 –ehtojen mukaan rakennusajan rahavakuus on tavallisesti 10 prosenttia arvonlisäverottomasta urakkahinnasta ja takuuajan vakuus 2 prosenttia urakan arvonlisäverottomasta arvosta. Taloyhtiö voi toki neuvotella paremmista vakuuksista kuin YSE-ehdoissa mainitaan.



Vakuutukset

- Myös urakkaan liittyvät vakuutukset tulee huomioida jo tarjouspyyntövaiheessa.
- Kaikissa urakoissa on hyvä edellyttää ainakin toiminnan vastuuvakuutusta ja siitä tulee pyytää todistus.
- Toiminnan vastuuvakuutuksella varmistetaan, että pääurakoitsija selviää korvausvelvoitteistaan, mikäli vahinko sattuu. Toiminnan vastuuvakuutus korvaa henkilö-, esine- ja varallisuusvahingot esimerkiksi silloin, jos joku talon asukas loukkaantuu suojaamattomalla työmaalla.



Riskilisäilmoitus vakuutusyhtiölle

- Ennen kuin korjaushanke pyörähtää käyntiin, taloyhtiön tulee tehdä niin sanottu riskilisäilmoitus omalle vakuutusyhtiölle. Ilmoitus on tehtävä kaikista korjaushankkeista, joihin liittyy vakuutuksen kannalta jokin lisäriski.
- Vakuutusyhtiöllä on lisääntyvän riskin takia oikeus periä taloyhtiöltä hankkeen ajalta lisämaksua.



Urakoitsijan seuranta ja valvonta

- Urakan tilaajan tulee seurata huolellisesti urakoitsijan työtä ja taloudellista tilannetta ja tarvittaessa reagoida nopeasti.
- Yksi indikaattori urakoitsijan mahdollisista vaikeuksista ja tulevasta konkurssista on toiminimen vaihtuminen kesken urakan.
- Avoin viestintä urakoitsijan kanssa urakan kestäessä on tärkeää. Näin voidaan ongelmia tunnistaa ja etsiä mahdollista ratkaisua yhdessä.



Urakkasopimukseen panostaminen

- Mitä suuremmasta hankkeesta on kyse, sitä huolellisemmin se on suunniteltava.
- Sopimuksen laadinnassa voi olla syytä harkita yhteistyötä lakimiehen kanssa. Näin voidaan varmistaa, että vastuut on kirjattu ja taloudelliset riskit on otettu huomioon.
- Mikäli ongelmia kuitenkin tulee, ajoissa yhteyttä asiantuntijaan, esim. Kiinteistöliiton lakineuvontaan



Taloyhtiön taloushaasteet

- Asunto-osakeyhtiön erityispiirre on yhtiövastikkeen maksuvelvollisuus.
- Vastikkeet ovat asunto-osakeyhtiön pääasiallinen tulonlähde
- Keskeinen osakeomistuksesta seuraava velvollisuus osallistua yhtiön kulujen kattamiseen.
- Ei korvausta huoneiston käytöstä vrt. vuokra.

OSAKKEENOMISTAJAN VASTIKKEENMAKSUVELVOLLISUUS

- Osakkaalla velvollisuus maksaa vastiketta = osallistua yhtiön kulujen kattamiseen yhtiöjärjestyksessä määrätyn perusteen mukaan.
- Asunto-osakeyhtiölaissa säädetty, mitä vastikkeella voidaan kattaa. Mm. korjaukset ja uudistukset.

Vastikkeen suuruus

- Yleensä yhtiöjärjestyksessä määrätään, että vastikkeen määrästä päättää yhtiökokous ja maksutavasta hallitus.
- Vastiketta peritään yhtiön menojen kattamiseen eli vastikkeen suuruus määräytyy sen mukaan, kuinka suuret yhtiön menot ovat.
- Yhtiökokous voi siten päättää, että osakkaat maksavat yhtiön tekemien remonttien vuoksi suuriakin vastikkeita.



ENNAKKOSÄÄSTÄMINEN

- ❖ Säästäminen ennakoon tulevia remontteja varten
- ❖ Korjausvastikkeella kerätään varoja tulevaa korjaus- tai uudistushanketta varten. Tarkoituksena on, etteivät remontin kulut tule kerralla maksettavaksi, vaan osakkaat kerryttävät summaa pikkuhiljaa, jolloin kulut pysyvät kohtuullisina.
- ❖ Korjaus- tai remonttivastikkeen keräämisestä päätetään yhtiökokouksessa enemmistöpäätöksellä. Sen maksuperusteet määräytyvät samoin kuin yhtiövastikkeen.



YHTIÖLAINA

- ▶ Yhtiökokous päättää korjauksesta ja uudistuksesta, joka on laajakantoinen taikka vaikuttaa olennaisesti asumiseen tai asumiskustannuksiin.
- ▶ Uudistusten osalta osakkeenomistajan maksuvelvollisuus ei saa muodostua kohtuuttoman ankaraksi.
- ▶ Tämä tarkoittaa sitä, että ainakin laajemmat remontit ovat useimmiten rahoitettava lainalla.
- ▶ Kunnossapidon osalta ei sen sijaan ole kohtuullisuuskriteeriä.



Jos taloyhtiö ei saa lainaa

- Voidaan tiedustella onko osakkailla mahdollisuus maksaa itse osuuteensa hankkeesta kertasuorituksena esim. omalla rahalla tai lainalla.
- Lainan saanti ei ole kriteeri tavallisesta kunnossapidosta päättämiseksi, jolloin osakkaat voidaan viimekädessä velvoittaa maksamaan kunnossapidon kustannukset yhtiölle jopa kertasuorituksena.
- Mikäli yhtiö ei saa pankkilainaa koko suunnitellulle laajalle remontille, voi yhtiö joskus siten joutua supistamaan suunnittelemaansa remonttia siten, että sitä ei pidetä AOYL:n tarkoittamana uudistuksena vaan tavallisena kunnossapitona.

Uuden omistajan vastuu maksettavaksi erääntyneistä vastikkeista

- Osakkaiden vastikerästejä on seurattava aktiivisesti ja niistä muistutettava ajoissa jotta rästit eivät pääse kasaantumaan.
- Uusi osakkeenomistaja vastaa edellisen osakkaan erääntyneistä vastikerästeistä ainoastaan kuuden kuukauden ajalta ennen omistusoikeuden siirtymistä.
- Uuden osakkaan vastuun edellytys, että rästit on merkitty isännöitsijäntodistukseen.
- Koskee sekä hoito- että pääomavastikkeita.



Hallintaanotto

- Yhtiövastikkeiden maksamatta jättäminen oikeuttaa huoneiston hallintaanottoon kolmeksi vuodeksi.
- Oikeuskäytännön mukaan tähän riittää kolmen kuukauden hoitovastiketta vastaavat vastikerästit hallintaanottopäätöksen tekemisen hetkellä.





Velkomuskanteen nostaminen

- jos vastikerästit ovat suuret ja huoneistosta perittävän vastikkeen määrä on korkea, ei taloyhtiö välttämättä pysty kattamaan huoneistosta saatavalla vuokratulolla osakkaan vastikerästejä, mahdollisia huoneiston kunnostuskustannuksia sekä huoneistosta hallintaanottoajalta perittäviä vastikkeita.
- Yhtiön tulee tällaisessa tilanteessa turvautua hallintaanoton lisäksi myös muihin perintätoimenpiteisiin, kuten velkomuskanteen nostamiseen.



Vastuu maksamattomista vastikkeista

- Vastikerästit eivät siirry uuden osakkaan maksettaviksi, lukuun ottamatta uuden osakkeenomistajan vastuuta edellisen osakkeenomistajan maksamattomista vastikkeista kuudelta kuukaudelta.
- Jos osakkaalta ei saada esim. konkurssin tai maksukyvyttömyyden vuoksi koskaan perittyä rästejä, on mahdollista, että lainaosuutensa jo osaltaan maksaneet osakkaat joutuvat maksamaan osuuksia alun perin edellisen osakkaan maksettavaksi tarkoitetuista lainaosuuksista ja pääomavastikkeista.
- **Reagoi maksuviivästyksiin ajoissa!**



facebook.com/kiinteistoliitto.uusimaa



twitter.com/kluusimaa



instagram.com/kiinteistoliitto.uusimaa



[linkedin.com/company/
kiinteistoliittouusimaa](https://linkedin.com/company/kiinteistoliittouusimaa)



youtube.com/kiinteistoliitto