

Rakennusalan koordinaatioryhmän kokouksessa 30.10.2014 hyväksytyt lisäkysymykset tunnistettiin, luettelon ja yhteiseen rakennustyömaahan liittyen.

Kysymys: Ovatko viemärien avaukset imuautolla rakentamista ja tarvitseeko työhön osallistuvilla olla tunnistekortit ja heistä pitää luetteloa?

Vastaus: Mikäli viemärien avaukset eivät tapahdu muun rakentamisen yhteydessä, ei niiden katsota olevan rakentamista eikä tällöin tarvitse olla tunnistekortteja tai työntekijöitä luetteloida. Viemärien avaus imuautolla tai muulla tavalla verrastetaan kiinteistöhuoltoon.

Kysymys: Meiltä menee kuntokartoittaja kuvaamaan viemäreitä. Tarvitseeko hänellä olla tunnistekorttia ja tarvitseeko hänestä pitää luetteloa?

Vastaus: Ei tarvitse, mikäli kyseessä ei ole jo käynnissä oleva rakennustyömaa. Mikäli kuntokartoittaja työskentelee rakennustyömaan urakka-alueella, tulee hänellä olla tunnistekortti ja hänet on merkattava luettelon.

Kysymys: Suoritamme taloyhtiössämme kuntokartoitusta. Kartoituksen yhteydessä puretaan rakenteita sekä suoritetaan asbestipurkua. Tarvitseeko tällöin pitää luetteloa?

Vastaus: Mikäli kartoituksen yhteydessä suoritetaan laajamittaista purkua (kokonaisten seinien purkua, asbestipurku tms) ja syntyy yhteinen rakennustyömaa, tulee luetteloa pitää. Mikäli kartoituksessa tehdään näytteenottoa varten reikiä tai luokkuja eikä rakenteita ryhdytä purkamaan ja rakentamaan laajemmin, ei luetteloa tarvitse pitää. Pelkässä asbesti- tai kuntokartoituksessa ei ole kyse rakennustyöstä, vaikka tutkimuksen yhteydessä avattaisiin rakenteita tavanomaisessa laajuudessa.

Kysymys: Taloyhtiössä suoritetaan yhtiön tilaamaa korjausrakentamista, johon on nimetty päätoteuttaja. Tarvitseeko taloyhtiön hallituksen jäsenillä yhteisellä rakennustyömaalla käydessään tai työmaakokoukseen osallistuessa olla tunnistekortit?

Vastaus: Mikäli taloyhtiön hallituksen jäsenet tai edustajat toimivat urakkasopimuksen mukaisina rakennuttajan edustajina työmaalla (esim. työmaalla pidettävät kokoukset) kyseisessä rakennushankkeessa, tulee heillä olla veronumerolliset tunnistet. Korjausrakentamishankkeessa voi asunto-osakeyhtiö valtuuttaa päätösvaltaisen remonttiryhmän, joka voi muodostua esimerkiksi osasta hallituksen jäsenistä sekä muista henkilöistä, jotka käyttävät rakennuttajan päätösvaltaa. Tällöin remonttiryhmän jäsenillä tulee olla tunnistekortit työmaalla taloyhtiötä edustaessaan. Yllä mainittujen henkilötunnisteiden hankintavelvollisuus on taloyhtiöllä.

Mikäli rakennuttajan päätösvaltaa käyttää nimetty konsultti, hallituksen jäsenillä, jotka eivät toimi rakennuttajan edustajina rakennushankkeessa ei tarvitse olla tunnistekortteja työmaalla tai työmaakokouksessa vieraillessaan.

Asukkailla ja muilla kiinteistön käyttäjillä, jotka vain tutustuvat työmaahan tai käyttävät kiinteistön tiloja tai alueita rakennushankkeen aikana, ei tarvitse olla tunnistekortteja, eikä heitä tarvitse merkitä luettelon, mikäli he eivät osallistu rakennushankkeeseen.

Kysymys: Saako osakas suorittaa omia korjaustöitään taloyhtiön remontin aikana työturvallisuussäädösten perusteella?

Vastaus: Työturvallisuuslaki eikä valtioneuvoston asetus rakennustyön turvallisuudesta kiellä taloyhtiön osakasta suorittamasta hallitsemassaan asunnossa korjaustöitä. Yhteisellä rakennustyömaalla voi kuitenkin olla säädösten mukaan vain yksi päätoteuttaja. Rakennuttaja eli tässä tapauksessa taloyhtiö, määrittelee urakka-alueen, sen alueen, jolla päätoteuttaja operoi asunto-osakeyhtiön remonttia. Tällä alueella ei voida tehdä muita rakennustöitä samaan aikaan usean päätoteuttajan toimesta. Urakkasopimuksessa taloyhtiö voi sitoutua rajoittamaan linjasaneerauksen yhteydessä tehtäviä asukasremontteja. Työsuojeluviranomaisen valvoman lainsäädännön perusteella ei ole estettä asukkaalle omalle remontille tietyin edellytyksin:

Mikäli yksityishenkilön hankkimat työntekijät tai itsenäiset työnsuorittajat työskentelevät rakennustyömaan urakka-alueella as oy:n tilaaman rakennusurakan aikana, tulee yksityishenkilön tilaamat työntekijät merkitä päätoteuttajan luetteloon ja heillä on oltava tunnustekortit. Tällöin yksityishenkilöiden palkkaamista työntekijöistä tulee toimittaa työntekijätiedot päätoteuttajalle luettelon pitämistä varten sekä työntekijöiden tulee toimia päätoteuttajan ohjeiden mukaisesti yhteisellä rakennustyömaalla. Mikäli osakkaan omat työntekijät eivät työskentele as oy:n tilaaman rakennusurakan aikana tai he työskentelevät eri paikassa (taloyhtiön kulloinkin määrittelemän urakka-alueen ulkopuolella), ei as oy:n rakennushankkeen päätoteuttajan tarvitse merkitä osakkaan omia työntekijöitä luetteloon. Taloyhtiöremontin rakennuttaja määrittelee urakka-alueen ja siinä tapahtuvat osaluovutukset.

Tämän lisäksi asunto-osakeyhtiön osakkaan kunnossapito- ja muutostöistä säädetään asunto-osakeyhtiölaissa (1599/2009), jota työsuojeluviranomainen ei tulkitse.

Kysymys: Rakennusliikkeellä on työmaa, joka kestää n. kaksi vuotta. Rakennusliike toimii päätoteuttajana. He tekevät saneeraustyötä porraskerrallaan ja luovuttavat sen portaan valmistuttua asukkaiden käyttöön. Näissä päätoteuttajan luovuttamissa asunnoissa osakas ryhtyy keittiöremonttiin teettämällä työn toisella urakoitsijalla. Pitääkö päätoteuttajana toimivan rakennusliikkeen vastata myös tästä urakoitsijasta ja pitää työntekijöistä luetteloa? Päätoteuttaja on luovuttanut kyseisen portaan, mutta koko urakan luovutus tapahtuu vasta koko urakan päättyessä.

Vastaus: Mikäli porrashuone on jo luovutettu taloyhtiölle (osaluovutus), eivätkä osakkaan omat työt ole enää rakennusliikkeen töiden vaikutuspiirissä, niin rakennusliikkeen ei tarvitse pitää luetteloa osakkaan teettämien urakoiden työntekijöistä. Myöskään sellaisista osakkaan omista töistä, jotka tapahtuvat porrashuoneessa, johon liittyvät taloyhtiön teettämät työt on urakkasopimuksessa sovittu alkavaksi ja suoritettavaksi vasta osakkaan suorittamien töiden jälkeen, ei rakennusliikkeen tarvitse pitää luetteloa osakkaan työmaan työntekijöistä.

Kysymys: Asunto-osakeyhtiön osakkaat reklamoivat muuttotarkastuksissa ja asunto-osakeyhtiö sekä osakkaat reklamoivat vuositarkastuksessa virheistä perustajaurakoitsijalle. Perustajaurakoitsija korjaa reklamoidut viat omilla työntekijöillään sekä käyttämällensä aliurakoitsijalla. Talon rakentamista koskeneessa urakkasopimuksessa on sovittu, että perustajaurakoitsija on päätoteuttaja, mutta muuttotarkastuksessa ja vuositarkastuksen yhteydessä ei ole sovittu päätoteuttajasta. Kuka on velvollinen pitämään luetteloa yhteisellä rakennustyömaalla kyseisessä tapauksessa?

Vastaus: Rakennuttaja nimeää päätoteuttajan. Kun päätoteuttaja on luovuttanut kohteen rakennuttajalle, päättyy päätoteuttajan valvontavelvollisuus veronumeroista sekä velvollisuus ajantasaisen luettelon ylläpitämiseen, jollei urakkasopimuksessa ole toisin sovittu. Mikäli yhteisellä rakennustyömaalla yhä työskennellään luovutuksen jälkeen, rakennuttajan tulee sopia päätoteuttajasta, joka ylläpitää ajantasaista luetteloa työmaalla, jollei velvoitteiden täyttämisestä ole sovittu nimenomaisesti jo urakkasopimuksessa.

Perustajaurakoitsija on ollut sopimassa sekä rakennuttajan asemassa että urakoitsijana urakoista. Näin ollen perustajaurakoitsijan muutto- ja vuositarkastusten takuutöissä ajantasaisen luettelon ylläpitovastuussa on lähtökohtaisesti alkuperäisellä päätoteuttajalla. Mikäli tämän jälkeen tulee muita korjauksia tai takuutöiden aikana tehtäviä erillisiä rakennustöitä, on rakennuttajan nimettävä (sovittava) päätoteuttaja, jonka velvollisuuksiin luettelon pitäminen kuuluu.

Muilla tavoin toteutetuissa rakennushankkeissa on rakennuttajan nimettävä (sovittava) päätoteuttaja myös takuuajana tehtäville töille yhteisille rakennustyömaille.

Kysymys: Taloyhtiössä on käynnissä yksityishenkilön teettämä, kotitaloutta koskeva huoneistoremontti. Huoneistoremontissa uusitaan taloyhtiön vastuulla olevia rakenteita, esimerkiksi vesieristeitä. Osakkeenomistaja ilmoittaa remontistaan taloyhtiölle ja saa hyväksynnän remontilleen. Työt teetetään osakkaan urakoitsijoilla. Taloyhtiön puolesta työtä valvoo erikseen nimetty valvoja. Tarvitseeko taloyhtiön tai työtä teettävän osakkaan pitää luetteloa työntekijöistä ja huolehtia, että tunnistekortit ovat työntekijöillä?

Vastaus: Mikäli tilaaja (rakennushankkeeseen ryhtyvä) on yksityishenkilö ja työ koskee osakkaan kotitaloutta, ei luetteloa tarvitse pitää eikä työmaalla tarvitse olla tunnistekortteja.

Jos osakasremontin yhteydessä taloyhtiö teettää remonttitoita (esimerkiksi vesieristeet), työmaalla työskentelevillä tulee olla kuvallinen henkilötunniste ja luetteloa on pidettävä, mikäli yhteinen rakennustyömaa muodostuu. Tällaisessa tilanteessa taloyhtiö nimeää päätoteuttajan.

Kysymys: Kiinteistövälittäjä käy rakennustyömaalla esittelemässä asuntoja. Tarvitseeko hänellä olla tunnistekortti?

Vastaus: Kiinteistövälittäjällä ei tarvitse olla tunnistetta, ellei hän ole rakennusyhtiön palveluksessa.

Kysymys: Muodostuuko yhteinen rakennustyömaa, kun rakennustyömaalla on yksi urakoitsija sekä hänen käyttämiään eri yritysten vuokratyöntekijöitä?

Vastaus: Kyseisessä tapauksessa muodostuu yhteinen rakennustyömaa, koska työmaalla työskentelee useampi kuin yksi työnantaja tai itsenäinen työsuorittaja.

Kysymys: Muodostuuko yhteinen rakennustyömaa, kun rakennustyömaalla työtä tekee yksi yritys ja eri yrityksestä oleva valvoja käy työmaalla?

Vastaus: Koska rakennustyömaalla työskentelee rakennustyössä vain yksi yritys, ei yhteistä rakennustyömaata muodostu, vaikka valvoja käy työmaalla.

Kysymys: Rakennusliike suorittaa saneerausurakkaa taloyhtiössä ja se on nimetty kohteessa päätoteuttajaksi. Saneerausurakkaan liittyen eri työnantajien työntekijöitä liikkuu urakka-alueella eri huoneistoissa. Urakkasopimuksessa on sovittu, että taloyhtiö tiedottaa asukkaita ja rakennuksen käyttäjiä yhteisen työmaan muodostumisesta yhtiön ja osakkaan teettämien remonttien kohdalla. Samoin rakennusliike on edellyttänyt, että taloyhtiö, asukkaat ja muut tilojen käyttäjät ilmoittavat taloyhtiön saneeraushankkeen aikana mahdollisesti samanaikaisesti teettämistään omista töistä ja työntekijöistä sekä urakoitsijoista taloyhtiölle/päätoteuttajalle. Onko päätoteuttaja vastuussa asukkaiden/käyttäjien omien työntekijätietojen keräämisestä eli joutuuko työnjohtaja jatkuvasti kiertämään kohteessa ja tarkkailemaan eri huoneistoissa tapahtuvia toimia?

Vastaus: Täyttääkseen oman valvontavelvollisuutensa kohteen päätoteuttajan tulee valvoa, ettei yhteisellä rakennustyömaalla työskentele sellaisia henkilöitä, joita ei ole merkitty julkiseen veronumerorekisteriin. Päätoteuttaja vastaa siitä, että työmaalla työskentelevät on merkitty ajantasaiseen luetteloon ja että heillä on kuvallinen henkilötunniste. Päätoteuttajan voidaan katsoa täyttäneen valvontavelvollisuutensa, mikäli se on normaalin työmaalla tapahtuvan valvonnan lisäksi sopimusteitse ja asukkaita/käyttäjiä informoiden huolehtinut valvontavelvollisuudestaan. Mikäli päätoteuttaja havaitsee yhteisellä rakennustyömaalla tunnistekortittomia rakennustyöntekijöitä, on päätoteuttajan ryhdyttävä toimenpiteisiin lainsäädännön vastaisen olotilan poistamiseen.