

Kesälahden Rakennus Oy
Toimitusjohtaja Seppo Huttunen

seppo.huttunen@kesalahdenrakennus.fi

Helsinki 4.11.2022

PARIKKALAN KUNTA / KESÄLAHDEN RAKENNUS OY
Reklamaatio ja purku-uhkainen ilmoitus/selvityspyyntö Kirjolan koulua koskevassa hankkeessa

Palaan Kirjolan koulua koskevaan hankkeeseen.

Kirjolan koulun rakennushanke on viivästynyt merkittävästi pääurakoitsijasta Kesälahden Rakennus Oy:stä johtuvista syistä. Aikataulusta on toistuvasti keskusteltu pääurakoitsijan edustajien kanssa. Hankkeen aikataulu on hyväksytty ja allekirjoitettu 28.9.2021, eikä pääurakoitsija ei ole tämän jälkeen kyennyt laatimaan työmaalle sellaista päivitettyä aikataulua, jonka hankkeen muut tahot olisivat voineet hyväksyä. Pääurakoitsija on laatinut aikatauluesityksiä, joista kuitenkin on jääty merkittävästi jälkeen siten, että useat työvaiheet ovat tällä hetkellä jopa 13 viikkoa viivästyneitä pääurakoitsijasta johtuvista syistä. Työmaakokouksen 20/ 5.10.2022 pöytäkirjassa on todettu aikataulun osalta seuraavaa:

Tilaaaja sanoo siirtotilat irti ja ne lähtevät 15.3.2023, rakennuksen oltava 15.3.2023 mennessä valmis ja tähän on kaikkien urakoitsijoiden sitouduttava, että rakennus on valmis 15.3.2023.

RU: Kaikissa tehtävissä ollaan myöhässä, laatoitus lattioiden osalta myöhässä. Ensiviikolla tulossa lisä vahvistusta laatoitukseen. Väliovi asennukseen ensi viikolla lisä voimaa. Välioviasennukseen ei ole saatu aliurakoitsijaa. Edelleen mennään siinä, että työmaa valmistuu 15.3.2023.

Seuraavassa työmaakokouksessa tilanne ei ole parantunut, päinvastoin. On siten ilmeistä, ettei hanke tule valmistumaan pääurakoitsijan esittämänä ajankohtana 15.3.2023. Koska kysymyksessä on koulurakennus, aikataulu on rakennuttajalle ensiarvoisen tärkeä.

Pääurakkasopimukseen sovellettavien YSE 1998 -ehtojen mukaan tilaajalla on oikeus purkaa sopimus mm. urakoitsijan viiveen perusteella:

78 § Urakoitsijan sopimusrikkomus

1. Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus:

a) jos urakoitsija ei noudata sovittua työn alkamisajankohtaa tai jos työtä tehdään niin hitaasti, ettei se ilmeisesti valmistu sopimuksen mukaisessa ajassa paitsi

jos tämä aiheutuu syistä, jotka oikeuttaisivat urakoitsijan saamaan urakka-aikaan pidennystä;

b) jos rakennustyö muodostuu rakennustavaroiden, rakennusosien tai työn osalta tahi muuten olennaisesti sopimuksen vastaiseksi taikka, jos urakoitsija ei muuten noudata sopimusasiakirjoissa olevia määräyksiä;

(...).

Ellei pääurakoitsija tulevan viikon aikana viimeistään **perjantaihin 11.11.2022 mennessä** osoita rakennuttajalle työmaan etenevän siten, että hankkeen valmistuminen 15.3.2023 on mahdollinen ja realistinen, rakennuttaja pidättää oikeuden urakkasopimuksen purkamiseen.

Edellä olevan lisäksi on ilmeistä, ettei pääurakoitsija kykene suoriutumaan sopimuksen mukaisista velvoitteistaan. Työmaa on jatkuvasti aliresursoituna ja pääurakoitsijan taloudellinen tilanne on erittäin heikko. Pääurakoitsija on mm. lähestynyt rakennuttajaa maksamattomien kaluste- ja keittiötoimitusten aiheuttamasta kassakriisistä. Materiaalitoimittajien laskuja on pääurakoitsijan sähköpostitse 1.11.2022 rakennuttajalle tekemän ilmoituksen mukaan maksamatta noin 420 000 eurolla. Pääurakoitsija on ilmoittanut, että on olemassa vaara, että toimitukset työmaalle estyvät tai hidastuvat ellei laskuja saada pikaisesti maksuun. Edellä olevassa on kysymyksessä pääurakoitsijan omat hankinnat, joita koskevia maksueriä rakennuttaja on sille kokonaan ja osittain maksanut. Rakennuttajan saamien tietojen mukaan häiriöitä on pääurakoitsijan pientenkin laskujen maksamisessa. Maksuvaikeuksista seuraa urakoitsijan suorittamien hankintojen vaikeutuminen, työn tehokkuuden aleneminen ja muita vastaavia häiriöitä, mikä on työmaalla jo selvästi havaittavissa. Rakennuttaja ei näe, että hanke tämänkään takia voisi valmistua pääurakoitsijan esityksen mukaisesti 15.3.2023 mennessä.

YSE 1998 -ehtojen mukaan:

79 § Urakoitsijan konkurssi tai suorituskyvyttömyys

Tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos urakoitsija asetetaan konkurssiin tai urakoitsijan muuten havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei voida odottaa hänen täyttävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, eikä jälkimmäisessä tapauksessa luotettavaa selvitystä näiden velvoitusten täyttämisestä anneta.

Edellä esitettyyn viitaten rakennuttaja edellyttää, että pääurakoitsija toimittaa rakennuttajan edustajille rakennushankkeessa asianmukaisen selvityksen siitä, että se kykenee suoriutumaan sopimuksenmukaisista velvoitteistaan viimeistään **perjantaina 11.11.2022 klo 14 mennessä**. Rakennuttaja harkitsee tämän perusteella, onko edellytyksiä sopimussuhteen jatkamiselle.



Pia Stoor

Asianajaja, varatuomari, Parikkalan kunnan asiamiehenä