

Kirjolan koulutyömaata koskevan urakkasopimuksen purkaminen ja työmaan haltuunotto, hankkeen loppuun vieminen

Khall 14.04.2022 § 63

Valmistelija:
Kunnanjohtaja Vesa Huuskonen
vesa.huuskonen@parikkala.fi

Parikkalan kunta ja Kesälahden Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet 17.12.2020 urakkasopimuksen Kirjolan koulun rakentamisesta. Rakentamisen teknistä edistymistä ja pääurakoitsijan taloudellisista seikoista johtuvia haasteita on käsitelty tilaajan ja pääurakoitsijan välillä useaan otteeseen. Työmaan tilanne on merkittävästi heikentynyt helmi-maaliskuun 2022 aikana.

Parikkalan kunnan näkemyksen mukaan urakoitsija ei ole kyennyt maksamaan työmaalla käyttämiensä aliurakoitsijoiden laskuja niiden erääntyessä, minkä johdosta työmaa uhkaa pysähtyä tai ainakin urakka tulee merkittävästi viivästymään.

Kunta voi tilaajana purkaa rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) 79 §:n nojalla. Mikäli tähän päädytään, kunta voi ottaa rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 82 §:n nojalla rakennustyömaan välittömästi haltuunsa kaikkine siellä olevien rakennustarvikkeineen ja työkaluineen.

Tekninen lautakunta on käsitellyt työmaan tilannetta kokouksessaan 8.4. Pöytäkirja edellä mainitusta kokouksesta allekirjoitetaan ja julkaistaan 11.4. Teknisen lautakunnan esitys jatkotoimenpiteistä käsitellään kunnanhallituksen kokouksessa.

Asian kiireellisyydestä johtuen ja ottaen huomioon myös oikeudellinen näkökulma on kunnanhallituksen välttämätöntä käsitellä kokouksessa sekä työmaan valvojien että urakoitsijan näkemystä vallitsevasta tilanteesta.

Keskeistä on kokouksessa dokumentteihin tukeutuen ja tarvittaessa henkilökuulemisin selvittää, onko urakoitsijalla tosiasialliset mahdollisuudet jatkaa urakkaa urakkasopimuksen mukaisesti vai onko urakkasopimus kunnan puolelta irtisanottava.

Mahdollinen sopimuksen irtisanominen ja työmaan haltuunotto edellyttää työmaan huolellista inventointia ja uutta urakkakilpailua, mikä saattaa nostaa edelleen hankkeen kustannuksia ja aiheuttanee tarkennuksia aikatauluun.

Esittelijä: Kunnanjohtaja Huuskonen Vesa

Päätösehdotus

Kunnanjohtaja teki kunnanhallituksessa käydyn keskustelun jälkeen seuraavan päätösehdotuksen:

Kunnanhallitus toteaa Parikkalan kunnalla olevan tilaajana perusteet Kesälahden Rakennus Oy:n kanssa tehdyn urakkasopimuksen purkamiseen ja työmaan haltuunottoon. Perusteena työmaan viivästyminen ja epäily taloudellisesta tilasta johtuvasta suorituskyvyttömyydestä.

Parikkalan kunnanhallitus päättää huomauttaa hankkeen pääurakoitsijaa ja toteaa urakkasopimuksen (YSE 1998 78§:n mukaisesti) purkautuvan, mikäli Kesälahden Rakennus Oy ei esitä 29.4. mennessä luotettavaa selvitystä siitä, että kaikki erääntyneet maksut aliurakoitsijoille ja tavarantoimittajille urakkaan liittyen ovat ajantasaisesti maksetut ja siitä, ettei työmaa viivästy. Tämä kunnanhallituksen päätös saatetaan tiedoksi ja mahdollisia toimenpiteitä varten pääurakoitsijan työaikaista vakuutta hallinnoivalle rahoituslaitokselle. Ilmoitus lähetetään tiedoksi niille hankkeessa mukana oleville urakoitsijoille, joilla on kunnan kanssa voimassa oleva urakkasopimus.

Tekninen toimi järjestää työmaalla havaittuihin puutteisiin liittyvän katselmuksen 29.4. klo 9-12. Mahdollista sopimuksen purkamista ja työmaan haltuunottoa käsitellään kunnanhallituksessa välittömästi tämän ajankohdan jälkeen.

Päätös Hyväksyttiin

Khall 04.05.2022 § 76

Valmistelija:
Kunnanjohtaja Vesa Huuskonen
vesa.huuskonen@parikkala.fi

Edellisessä kokouksessa saatettu sopimuksen mahdollista purkamista koskeva huomautus on saatettu tiedoksi eri osapuolille kokouksessa päätetyllä tavalla. Tilaajana Parikkalan kunta katsoo tältä osin toimineensa yleisten sopimusehtojen edellyttämällä tavalla.

Työmaalla järjestettiin katselmus 29.4., jonka tulokset lähetetään täydennyksenä kokousmateriaaliin mahdollisuuksien mukaan 2.5. kuluessa.

Kesälahden Rakennus Oy on toimittanut 29.4. selvityksen yhtiön taloudellisista edellytyksistä saada urakka toteutettua tehdyn urakkasopimuksen mukaisesti.

Kokouksessa käsitellään sekä valvojan että kosteusvalvojan raportit työmaan tilanteesta 29.4. ja kuullaan asiantuntijana vt. tekninen johtaja Vesa Bergia.

Kesälahden Rakennus Oy:n edustajalle tarjotaan mahdollisuutta selvittää kokouksessa yrityksen taloudellista tilannetta ja edellytyksiä jatkaa hanke loppuun urakkasopimuksen mukaisesti.

Esittelijä: Kunnanjohtaja Huuskonen Vesa

Päätösehdotus Kunnanjohtaja tekee päätösehdotuksen kokouksessa käytävän keskustelun jälkeen.

Päätös Kunnanjohtajan päätösehdotus kokouksessa:
Kesälahden Rakennus Oy on toimittanut Parikkalan kunnalle kunnanhallituksen päätöksen edellyttämällä tavalla selvityksen erääntyneiden maksujen suorituksesta tai niihin liittyvästä maksuohjelmasta ja yhtiön taloudellisesta tilanteesta.

Parikkalan kunta pidättyy toistaiseksi urakkasopimuksen purkamisesta ja työmaan haltuunotosta, mutta edellyttää, että työt kohteessa etenevät yhteisesti sovitussa aikataulussa. Samalla kunnanhallitus toteaa, ettei kunta miltään osin luovu sille tilaajana kuuluvista YSE 1998 sopimusehtojen mukaisista oikeuksistaan.

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Merkintä 1: vt. tekninen johtaja Vesa Berg oli kokouksessa kertomassa Kirjolan koulun rakennushankkeen tilanteesta klo 14.19 - 14.48.

Merkintä 2: Kesälahden Rakennus Oy:n toimitusjohtaja Seppo Huttunen oli kokouksessa kuultavana Kirjolan koulun rakentamisen tilanteesta klo 14.49 - 15.33.

Merkintä 3: Kokouksessa pidettiin neuvottelutauko klo 16.00 - 16.11.

Teknltk 12.12.2022 § 114

Valmistelija:

tekninen johtaja Janne Tanskanen

puh 050 571 4436

janne.tanskanen@parikkala.fi

Parikkalan kunta ja Kesälahden Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet 17.12.2020 urakkasopimuksen Kirjolan koulun rakentamisesta. Rakentamisen teknistä edistymistä ja pääurakoitsijan taloudellisista seikoista johtuvia haasteita on käsitelty tilaajan ja pääurakoitsijan välillä useaan otteeseen. Työmaa on edistynyt viime kevään jälkeen suunniteltua huomattavasti hitaammin ja tilanne on edelleen merkittävästi heikentynyt marras-joulukuun 2022 aikana.

Parikkalan kunnan näkemyksen mukaan urakoitsija ei ole kyennyt maksamaan työmaalla käyttämiensä aliurakoitsijoiden laskuja niiden erääntyessä, minkä johdosta työmaa uhkaa pysähtyä tai ainakin urakka tulee edelleen merkittävästi viivästymään.

Kunta voi tilaajana purkaa rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) 78 ja 79 §:n nojalla. Mikäli tähän päädytään, kunta voi ottaa rakennusurakan yleisten sopimusehtojen 82 §:n nojalla rakennustyömaan välittömästi haltuunsa kaikkine siellä olevien rakennustarvikkeineen ja työkaluineen.

Asian kiireellisyydestä johtuen ja ottaen huomioon myös oikeudellinen näkökulma on kunnanhallituksen välttämätöntä käsitellä kokouksessa sekä työmaan valvojien että urakoitsijan näkemystä vallitsevasta tilanteesta.

Keskeistä on kokouksessa dokumentteihin tukeutuen ja tarvittaessa henkilökuulemisin selvittää, onko urakoitsijalla tosiasialliset mahdollisuudet jatkaa urakkaa urakkasopimuksen mukaisesti vai onko urakkasopimus kunnan puolelta purettava.

Mahdollinen sopimuksen purkaminen ja työmaan haltuunotto edellyttää työmaan huolellista inventointia ja uutta urakkakilpailua, mikä saattaa

nostaa edelleen hankkeen kustannuksia ja aiheuttanee tarkennuksia aikatauluun.

Esittelijä: Tekninen johtaja Tanskanen Janne

Päätösehdotus

Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle Parikkalan kunnalla olevan tilaajana perusteet Kesälahden Rakennus Oy:n kanssa tehdyn urakkasopimuksen purkamiseen ja työmaan haltuunottoon. Perusteena työmaan viivästyminen ja epäily taloudellisesta tilasta johtuvasta suorituskyvyttömyydestä (YSE 78 ja 79 §:t).

Päätös

Hyväksyttiin.

Khall 12.12.2022 § 227

Valmistelija:

vt. hallintojohtaja Mirja Tuunanen

puh. 044 781 1251

mirja.tuunanen@parikkala.fi

Tekninen lautakunta esittää kunnanhallitukselle Parikkalan kunnalla olevan tilaajana perusteet Kesälahden Rakennus Oy:n kanssa tehdyn urakkasopimuksen purkamiseen ja työmaan haltuunottoon. Perusteena työmaan viivästyminen ja epäily taloudellisesta tilasta johtuvasta suorituskyvyttömyydestä (YSE 78 ja 79 §:t).

Esittelijä: Kunnanjohtaja Tuunanen Mirja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää purkaa Kesälahden Rakennus Oy:n kanssa 17.12.2020 tehdyn urakkasopimuksen ja ottaa Kirjolan koulutyömaan haltuun. Perusteena työmaan viivästyminen ja epäily taloudellisesta tilasta johtuvasta suorituskyvyttömyydestä (YSE 78 ja 79 §:t)

Päätös

Hyväksyttiin.

Khall 05.01.2023 § 2
86/10.03.02.00/2022

Valmistelija:

Tekninen johtaja Janne Tanskanen

puh 050 571 4436

janne.tanskanen@parikkala.fi

Kunnanvaltuusto on 10.12.2018 hyväksynyt Kirjolan koulu 2020 hankesuunnitelman ja valtuuttanut kunnanhallituksen jatkamaan hankkeen toteuttamista. Valtuusto on niin ikään 16.12.2019 kokouksessa hyväksynyt talousarvion 2020 ja taloussuunnitelman 2020–2022 investointiosassa määrärahan Kirjolan koulu 2020 -hankkeeseen (purkaminen ja rakentaminen).

Pääurakoitsijaksi hankkeeseen on valittu 27.10.2020 kunnanvaltuuston tekemällä päätöksellä Kesälahden Rakennus Oy. Parikkalan kunta ja Kesälahden Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet 17.12.2020 urakkasopimuksen Kirjolan koulun rakentamisesta. Urakan toteuttamismuoto on jaettu urakka alistettuna sivu-urakkana. Urakan olisi

alkuperäisen aikataulun mukaan tullut olla valmis 1.8.2022, joten urakka on näin ollen noin viisi kuukautta myöhässä. Urakan valmiusaste on tällä hetkellä noin 79 %.

Hankkeen kuluessa on käynyt ilmi, että pääurakoitsijan suorituskyky sovittujen tehtävien hoitamiseen on ollut puutteellinen. Pääurakoitsijaa on reklamoitu useasti ja heille on tehty esitys urakkasopimuksen purkamisesta, johon on saatu vastaus, joka ei tilaajaa tyydytä. Kunta on näin ollen päättänyt purkamaan pääurakkasopimuksen rakennusalan yleisten sopimusehtojen (YSE 1998) 79 §:n nojalla ja ottamaan työmaan haltuunsa. Urakan haltuunotto on suoritettu 21.12.2022. Näin ollen tilaajan tulee etsiä urakalle uusi pääurakoitsija. Pääurakan hinta on alun perin ollut 7 475 000 euroa, ja sen valmiusaste on edellä todetun mukaisesti 79 %. Näin ollen urakan loppuun saattamisen ja siten uuden pääurakan ennakoitu arvo on 1 495 000 - 2 242 500 euroa.

Kirjolan koulun toiminta on urakan aikana järjestetty siten, että koulu toimii tällä hetkellä siirrettävissä vuokratonteissa. Konttien vuokrasopimus on päätetty siten, että vuokraus päättyy kevätlukukauden 2023 jälkeen. Konttien poistaminen on vuokranantajan kanssa sovittu tapahtuvaksi 12.6.2023. Tällöin koululle jää kevätlukukauden loppumisen (5.6.) jälkeen viikko aikaa muuttaa uusiin tiloihin. Näin ollen uuden koulurakennuksen tulee ehdottomasti olla valmis 5.6.2023.

Kunta on selvittänyt hankkeen etenemisvaihtoehtoja ja tullut siihen lopputulokseen, että nopein ja varmin tapa viedä urakka päätökseen on se, että urakka suoritetaan loppuun kunnan omana tuotantona. Näin ollen kunta ottaisi urakan päätoteuttajan tehtävät vastuulleen, solmisi erilliset aliurakointisopimukset Kesälahden Rakennus Oy:n aliurakoitsijoiden kanssa ja hankkisi loput tarvittavat resurssit. Kunta ottaisi näin ollen vastattavakseen urakan loppuun saattamisen ilman, että hankkeeseen valittaisiin uutta pääurakoitsijaa. Urakan loppuun saattaminen on tarkoitus tehdä hankkeelle varatun määrärahan puitteissa. Mahdollisista omaan tuotantoon liittyvistä palvelu- ja materiaalihankinnoista päätetään erikseen julkisista hankinnoista ja käyttöoikeussopimuksista annetun lain (1397/2016) ja kunnan sisäisten hankintasääntöjen mukaisesti.

Parikkalan kunnan hallintosäännön 22 §:n 13-kohdan mukaan kunnanhallitus päättää rakennustöiden, pääpiirustusten, lopullisen kustannusarvion ja työselityksen hyväksymisestä, rakentamisen suoritustavasta ja työn aloittamisesta siltä osin, kun päätösvaltaa ei ole siirretty muille toimielimille tai viranhaltijalle.

Esittelijä: vt. Kunnanjohtaja Tuunanen Mirja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus päättää, että Parikkalan kunta toteuttaa Kirjolan koulun rakennusurakan loppuun omana tuotantona hankkeelle varatun määrärahan puitteissa.

Päätös

Hyväksyttiin.

Merkintä 1: Janne Tanskanen oli kokouksessa esittelemässä Kirjolan koulun rakentamisen tilannetta klo 14.25 - 14.53.