

Kunnanhallitus
Kunnanhallitus

§ 370
§ 5

20.12.2021
18.01.2022

PELKOSENNIEMEN KOULU- JA PÄIVÄKOTIRAKENNUKSEN KVR-URAKKASOPIMUKSEN PURKU JA TYÖMAAN HALTUUNOTTO / HANKKEEN AIKATAULU JA RESURSSOINTI

Khall 20.12.2021 § 370

Pelkosenniemen kunta (tilaaja) on reklamoinut Hovako Oy:tä (urakoitsija) 15.10.2021, 16.11.2021 ja 26.11.2021, koskien 3.9.2020 allekirjoitetun KVR-urakkasopimuksen (Pelkosenniemen koulu- ja päiväkotirakennus) merkittäviä viiveitä ja urakoitsijan taloudellisista vaikeuksista.

Pelkosenniemen koulu- ja päiväkotirakennuksen urakoitsija Hovako Oy sitoutui toimittamaan tilaajalle eli Pelkosenniemen kunnalle KVR-urakkasopimuksen mukaisesti uuden päiväkoti- ja koulurakennuksen. Osapuolten väliseen sopimussuhteeseen sovelletaan olennaisena osana Rakennusurakan yleisiä sopimusehtoja YSE 1998. Urakkasopimuksen mukaisesti KVR-urakan tulisi olla täysin valmis ja luovutettu tilaajalle 13.12.2021.

Tilaaja toimitti urakoitsijalle 26.11.2021 päivätyn viimeisen purku-uhkaisen reklamaation, jossa tilaaja vaati urakoitsijalta YSE 79 §:n mukaista luotettavaa selvitystä 1.12.2021 mennessä. Selvityksestä tuli käydä ilmi

- i) töiden jatkamista koskeva suunnitelma: miten urakoitsija aikoo järjestellä työnsä niin, että se saisi kurottua kohteen aikatauluviivettä merkittävästi kiinni;
- ii) luotettava selvitys urakoitsijan rahoitustilanteesta ja taloudellisesta riskinkantokyvystä.

Varattu määräaika oli kohtuullinen, huomioiden sen, että työt olivat kirjettä lähetettäessä olleet neljä viikkoa keskeytyksessä ja urakoitsija oli ilmoittanut 18.11.2021 kirjeessään, ettei se kykene selviytymään töistä elleivät osapuolet muuttaisi radikaalisti niiden välisen sopimuksen mukaista maksujärjestelyä siten, että suorittaisi maksut suoraan urakoitsijan tavarantoimittajille ja aliurakoitsijoille, jolloin urakoitsija ei olisi mukana rahaliikenteessä. Tilaaja lisäksi huomautti kirjeessään, että urakoitsijan viimeisin ilmoitus 18.11.2021 kirjeessään urakka-ajan 2 kuukauden viiveestä muodostaa jo YSE 78 §:n mukaisen purkuoikeuden.

Urakoitsija ei antanut vaadittuun määräaikana mennessä mitään selvitystä. Sen sijaan urakoitsija totesi 1.12.2021 päivätyssä sähköpostissa, ettei se kykene antamaan kyseistä selvitystä

vaaditussa määräajassa. Urakoitsija ei itse edes esittänyt oma-aloitteisesti, milloin se kykenisi antamaan ko. selvityksen. Vasta tilaajan pyydettyä urakoitsijaa vahvistamaan, ettei sillä ole resursseja ja mahdollisuuksia jatkaa töitä, urakoitsija ilmoitti, että sen taloudellinen tilanne on haastava ja se on jatkanut toimenpiteitä parantaakseen tilannettaan. Samalla urakoitsija ilmoitti palaavansa viikon loppuun mennessä tarkemmin asioihin

Urakoitsija oli 3.12.2021 sähköpostitse tilaajaan yhteydessä ja ilmoitti, että yhtiö on jättänyt samana päivänä yrityssaneerayshakemuksen Varsinais-Suomen käräjäoikeuteen. Urakoitsija ei toimittanut tilaajalle kyseisen ilmoituksen lisäksi mitään 26.11.2021 päivytyssä kirjeessä pyydettyjä selvityksiä siitä, kuinka urakoitsija kykenisi taloudellisesti selviytymään urakkasopimuksen velvoitteista. Urakoitsija ei myöskään toimittanut vaadittua töiden jatkamista koskevaa suunnitelmaa.

Tilaaja katsoi, että urakoitsijan 3.12.2021 päivätty sähköposti ei vastaa tilaajan selvityspyyntöihin.

Urakoitsija ei ole tilaajan kehotuksista huolimatta korjannut menettelyään tilaajan varaamien kohtuullisten aikojen puitteissa. Työmaalla työt olivat viidettä viikkoa kesken ja työt olivat viivästyneet kuukausia, joten kohde ei tule valmistumaan urakkasopimuksen mukaisesti kevätlukukaudelle.

Käsillä oli tilanne, jossa tilaajalla on kiistatta sopimuksen purkuoikeus. Tilaajalla ei ole velvollisuutta ottaa vastuuta urakoitsijan taloudellisesta riskinkanto- ja suorituskyvystä tai jäädä odottamaan enää kuukausiksi, että urakoitsija saisi mahdollisen yrityssaneerausmenettelyn myötä parannusta tilanteeseensa tai kenties hankittua rahoitusta muualta tai järjesteltä taloustilannettaan.

Purkuilmoitus YSE 78 ja 79 §

Edellä mainitut seikat huomioiden, tilaaja katsoo, että urakoitsijalla ei ole mahdollisuuksia selviytyä urakkasopimuksen mukaisista velvoitteista sopimuksen mukaisesti ilman merkittäviä taloudellisia panostuksia, joihin urakoitsijalla ei ole edellytyksiä. Aliurakoitsijoiden kieltäytymiset tulemasta työmaalle ovat osoituksia tästä urakoitsijan kykenemättömyydestä selviytyä sopimuksestaan tilaajan kanssa.

Urakoitsija ei ole toimittanut tilaajalle YSE 79 §:n mukaista luotettavaa selvitystä sen rahoitustilanteesta ja taloudellisesta riskinkantokyvystä tilaajan varaamassa kohtuullisessa ajassa.

Tilaaaja korostaa YSE 79 §:n lisäksi myös YSE 78 §:n mukaista purkuoikeutta: ”Tilaaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos urakoitsija ei noudata sovittua työn alkamisajankohtaa tai jos työtä tehdään niin hitaasti, ettei se ilmeisesti valmistu sopimuksen mukaisessa ajassa paitsi, jos tämä johtuu syistä, jotka oikeuttaisivat urakoitsijan saamaan urakka-aikaan pidennystä.”

Urakoitsija ei ole toimittanut tilaajalle luotettavaa selvitystä, josta kävisi ilmi töiden jatkamista koskeva suunnitelma siitä, miten urakoitsija aikoo järjestellä työnsä niin, että se saisi kurottua kohteen aikatauluviivettä merkittävästi kiinni.

Pelkosenniemen kunnanhallitus, joka vastaa kunnan omasta toimesta tapahtuvasta rakennuttamisesta (Pelkosenniemen kunnan Hallintosääntö 1.8.2021 § 19) on kokouksessaan 2.12.2021 § 364 linjannut, että KVR-urakan purkuilmoitus urakoitsijalle jätetään. Hallintosäännön § 33 mukaan teknisen johtajan tehtäviin ja toimivaltaan kuuluu päättää kunnalle kuuluvien rakennuttamis- ja rakentamistehtävien hoidosta ja urakoiden valvonnasta.

Edellä esitettyyn sekä tilaajan toimittamiin aikaisempiin kirjeisiin viitaten tilaaja on purkanut urakkasopimuksen 5.12.2021 YSE 78 ja 79 §:ien nojalla välittömin vaikutuksin.

Tilaaaja on ilmoittanut samalla, että se tulee vaatimaan takaajalta toimitustakauksen perusteella korvauksia kyseisen sopimuksen purkamisesta syntyneistä vahingoista sekä muista ylimääräisistä kustannuksista. Vahinkojen tarkka määrä tullaan yksilöimään takaajalle myöhemmin, kun työt on saatettu valmiiksi ja loppuunsaattamiskustannukset sekä kaikki siitä aiheutuneet ylimääräiset kustannukset ovat tilaajalle selvillä. Tilaaaja on reklamoinut ja eräännyttänyt tässä vaiheessa annetun vakuuden kokonaisuudessaan täysimääräisesti.

Työmaalla on pidetty YSE 82 §:n mukainen työmaan purku- ja haltuunotokatselmus 9.12.2021, josta laaditaan pöytäkirja, joka on kesken.

Lisätiedot/valmistelija: Tekninen johtaja Panu Leinonen puh. 040 487 2445
Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, p. 040 157 7045

Kunnanjohtaja: Kunnanhallitus merkitsee urakkasopimuksen purkamisen tiedoksi ja keskustelee hankkeen jatkotoimista.

Käsittely: Tekninen johtaja esitteli hankkeen ajankohtaistilanteen sekä vaihtoehdot jatkorakentamisen organisoimiseksi ja toteuttamiseksi:

Kunnanjohtaja teki muutetun päätösesityksen:

Kunnanhallitus päättää, että markkinavuoropuhelua jatketaan ja laaditaan tarjouspyyntöasiakirjat vuoropuhelun pohjalta mukaan lukien urakkamalli.

Päätös:

Kunnanhallitus päätti yksimielisesti hyväksyä kunnanjohtajan muutetun päätösesityksen lisäyksellä, että edetään projekturakan periaatteella. Toteutetaan kilpailutus projektijohdon osalta. Urakan valmistumisen tavoiteaikatauluksi määriteltiin 30.6.2022 mennessä.

Liitteenä on kunnanhallitukselle esitelty kooste vaihtoehtoista jatkorakentamisen organisoimiseksi ja toteuttamiseksi.

Tiedoksi:

Muutoksenhaku:

Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.

Khall 18.01.2022 § 5

Kh 18.1.2022

Koulu-päiväkodin rakennusurakan uudelleen käynnistämistä on edistetty kunnanhallituksen 20.12.2021 kokouksen jälkeen seuraavasti:

21.12.2021 pidettiin tiedotustilaisuus Hovako Oy:n alihankkijoille, aliurakoitsijoille, tavarantoimittajille ja palveluntarjoajille, joiden yhteystiedot olivat kunnalla tiedossa. Kutsu lähetettiin sähköpostilla ja tilaisuus toteutettiin Teams-yhteydellä ja siitä laadittiin muistio.

Tilaisuudessa kerrottiin, että kunnan (tilaaja) tavoitteena löytää hankkeelle pikaisella aikataululla uusi pääurakoitsija (pää toteuttaja), jonka kanssa rakennustöitä lähdetään käynnistämään uudelleen. Hanketta lähdetään jatkamaan lähtökohtaisesti jaettuna urakkana. siten, että Tilaaja tekee suoraan sopimuksen Hovako Oy:n entisten alihankkijoiden kanssa. Hovakon entiset alihankkijat olisivat suorassa sopimussuhteessa Pelkosenniemen kuntaan ja urakan alistettaisiin sivu-urakan alistamissopimuksin uuteen pääurakaan.

Pääurakoitsija nimeää työmaalle vastaavan työnjohtajan ja vastaisi lainsäädännön mukaisesti päätoteuttajan tehtävistä. Pääurakoitsijan kautta tarjotaan myös alihankintojen työmaapalvelut erillisissä neuvotteluissa tarkennettavin rajauksin. Tilaajan tavoitteen toteutuminen edellyttää töiden loppuun saattamisista

kustannustehokkaat tarjoukset, joiden jättöaika on 12.1.2022 mennessä.

Rakennusurakan uudelleen käynnistämisen rinnalla on kunnanjohtaja huolehtinut kunnan saatavien valvonnasta koskien Hovako Oy:n yrityssaneerauksen selvitysmiehelle määräaikaan 3.1.2022 mennessä. Urakan käynnistämismuisteluissa on hyödynnetty rakennuttajakonsultin osaamista ostopalveluna, samoin kuin saatavien valvonnassa lakimiehen työpanosta.

Hankkeen uudelleen käynnistämisneuvotteluun 4.1.2022 on kutsuttu valtuuston ja kunnanhallituksen puheenjohtajat, ja neuvottelusta on laadittu muistio. Neuvotteluissa käytiin läpi muun muassa hankkeen urakkamuoto, aikataulu ja resurssit todeten, että koulu-päiväkodin rakennushankkeen alussa on suunnittelussa mukana ollut aktiivisesti kunnanhallituksen nimeämä rakennuttamistoimikunta (kh 7.5.2019 § 80), mutta nyt rakennusurakan loppuunsaattaminen edellyttää toimikunnan supistamista mahdollisimman tehokkaasti työskenteleväksi työryhmäksi.

Käynnistäessään koulu-päiväkodin rakennusurakkaa on tekninen lautakunta 3.2.2020 § 5 nimennyt teknisen johtajan oman työnsä ohessa hankkeen projektipäälliköksi sillä edellytyksellä, että kunnanjohtaja (Kvalt 31.1.2018 § 7 hallintosääntö § 49 3 mom.) tarkistaa teknisen johtajan tehtäväkohtaista palkkaa, vaativan uuden koulu-päiväkotihankkeen toteuttamisen ajaksi 1.2.2020 – 30.11.2021.

Esityslistan liitteenä on koulu-päiväkotihankkeen loppuun saattamisen aikataulusuunnitelma.

Lisätiedot/valmistelija: Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, p. 040 157 7045

Kunnanjohtajan esitys: Kunnanhallitus päättää
1) merkitä tiedoksi koulu-päiväkotihankkeen aikataulusuunnitelman
2) asettaa rakennuttamistoimikunnan tilalle työryhmän, johon kuuluvat rakennuttamisen asiantuntijoiden lisäksi kunnanhallituksen nimeämät edustajat
3) nimeää kunnan edustajat työryhmään

Käsittely: Kunnanjohtaja teki muutetun päätösesityksen, että asia jätetään pöydälle.

Päätös: Kunnanhallitus päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Tiedoksi:

Muutoksenhaku:

Päätöksestä ei saa tehdä oikaisuvaatimusta, koska päätös koskee kuntalain 136 §:n mukaista valmistelua ja täytäntöönpanoa.