

Uudenkaupungin Rakennus-Putkitus Oy

Laitilan kaupunki/tekninen valiokunta  
Keskuskatu 30  
23800 Laitila

30.5.2022

Viite: **8-tien yrityskeskuksen iv-saneeraus/ilmanvaihtourakka  
Urakkasopimus 12.11.2021  
Tilaaajan perusteettomat, epätavanomaiset reklamaatiot**

Uudenkaupungin Rakennus-Putkitus Oy (jäljempänä "URP tai "urakoitsija") ja Laitilan kaupunki/tekninen valiokunta (jäljempänä "kaupunki" tai "tilaaja") ovat solmineet 12.11.2021 urakkasopimuksen 8-tien yrityskeskuksen iv-saneerauksen ilmanvaihtourakasta.

Urakoitsijalle on kuulunut myös toimiminen kohteen pääurakoitsijana, jolle on alistettu seuraavat sivu-urakat: sähkö ja automaatio. Rakennus- ja alakattotyöt ovat olleet tilaajan alistamattomia erillisurakoita.

Urakkasopimuksen mukainen urakan valmistumisen määräpäivä on 1.6.2022 (p.o 1.6.2022). Välitavoitteita ei ole asetettu.

Urakkasopimus on perustunut hankintapäätökseen, joka on lainvoimaistunut 2.10.2021.

Ennen hankintapäätöksen lainvoimaistumista ja urakkasopimuksen solmimista 16.9.2021 pidetyssä aikataulupalaverissa on sovittu, että urakkasopimus tulee allekirjoittaa lokakuun 2021 alussa heti hankintapäätöksen lainvoimaistuttua. Edelleen aikataulupalaverissa 16.9.2021 on todettu, että hankesuunnitelman mukainen työaika on lokakuu 2021- kesäkuu 2022. Työt on suunniteltu aloitettavaksi heti lokakuussa 2021.

Urakkasopimusta ei ole solmittu aikaisemmin ilmoitetun aikataulun mukaan. Urakkasopimuksen puuttuessa töitä ei ole voitu aloittaa lokakuussa 2021, vaan vasta urakkasopimuksen tultua solmituksi, mikä on tapahtunut tilaajasta johtuvista syistä vasta 12.11.2021.

Urakoitsija ei voi ruveta täyttämään urakkasopimusta ennen kuin se on solmittu. Tämä koskee mm. ilmanvaihtokoneiden tilaamista.

Joka tapauksessa URP:n asennukset kohteessa ovat alkaneet joulukuussa 2021, kuten urakkaohjelmassa on edellytetty.

**Tilaaajan reklamaatiot 18.1.2022 ja 29.3.2022**

Edellä selostetusta huolimatta tilaaja on jatkuvasti reklamoinut URP:tä töiden viivästyksestä väittäen (ks. kirje 18.1.2022) urakan alkaneen lokakuussa 2021!

18.1.2022 reklamaatiossaan tilaaja on myös väittänyt, että ravintolaosan töiden piti olla valmiit joulukuussa 2021. 29.3.2022 kirjeessään tilaaja reklamoi siitä, että välitavoitteita ei ollut saavutettu. Tilaaja vetosi muun muassa siihen, että ilmanvaihtokoneiden asennus oli myöhässä.

Viitaten edellä selostettuun URP huomauttaa ensinnäkin, että URP:n urakkasuoritukseen käytettävästä ajasta oli jo urakan alkumetreillä lohkaistu pois 1,5 kuukautta tilaajasta johtuvasta syystä.

Urakkasopimuksessa ei ole sovittu välitavoitteista, vaan ainoastaan valmistumisen määräajasta 1.6.2022. Siten sillä, milloin ilmanvaihtokoneet on saatu työmaalle tai milloin jokin yksittäinen työvaihe on saatu tehtyä, ei ole sopimusoikeudellista merkitystä, kunhan työt valmistuvat määräaikaan mennessä. Toki urakoitsijan tilannetta olisi merkittävästi helpottanut, jos urakkasopimus olisi saatu solmittua välittömästi hankintapäätöksen lainvoimaistumisen jälkeen, kuten oli sovittu.

UPR on ilmoittanut tilaajalle tarjouksen selonottoneuvottelukokouksessa 1.9.2020, että ilmavaihtokoneilla on pitkä toimitusaika. Tästä tietoisena ja piittaamatta tilaaja on viivytellyt urakkasopimuksen tekemisessä kohtuuttomasti.

Tilaaja on reklamoinut URP:tä 18.1.2022 myös siitä, ettei URP ollut toimittanut rakennusvalvontaan vastaavan työnjohtajan hakemusta. 29.3.2022 reklamaatiossaan tilaaja on väittänyt URP:n jopa tahallaan viivytelleen asiassa.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa edellytetyn luvan hakemisesta on vastannut tilaaja.

Voidakseen laittaa tilaajan vaatimuksesta vastaavan työnjohtajan hakemuksen vireille URP on pyytänyt tilaajalta rakennuslupapäätöstä useaan otteeseen, mm. 1.9.2021, 16.9.2021 ja 18.1.2022, mutta tilaaja ei ole reagoinut näihin pyyntöihin mitenkään.

Myöhemmin osoittautuikin, että tilaajan 18.1.2022 tekemän reklamaation ajankohtana hankkeella ei ole ollut sen enempää rakennus- kuin toimenpidelupaakaan.

Hankkeelle on myönnetty toimenpidelupa vasta 26.1.2022, eikä siinä edes edellytetty vastaavaa työnjohtajaa. Tilaajan vaatimuksesta URP on kuitenkin toimittanut rakennusvalvontaan vastaavan työnjohtajan hakemuksen heti, kun toimenpidelupa oli saatu. UPR joutui pyytämään sitä rakennusvalvonnalta, kun tilaaja ei sitä pyynnöistä huolimatta toimittanut.

Tässä yhteydessä huomautetaan, että vastaavan työnjohtajan tehtäviä ei yleisen urakkakäytännön mukaan hoida ilmanvaihto- ja putkiurakoitsija vaan rakennusurakoitsija. Myös sopimusasiakirjoihin kuuluneen urakkarajaliitteen mukaan rakennusvalvonnassa tuli hyväksyttäväksi vastaava työnjohtaja rakennustöille, jotka siis tässä hankkeessa kuuluivat tilaajalle itselleen.

## Pääurakan ja sivu-urakoiden tilanne

Sivu-urakoiden sopimusten solmiminen on viivästynyt tilaajasta johtuvasta syystä samalla tavoin kuin pääurakan. Sen sijaan tilaaja on päässyt käynnistämään omat rakennustyönsä jo syksyllä 2021. Urakoiden käynnistyminen eri aikaan vaikeuttaa luonnollisesti urakoiden yhteensovittamista.

URP on saanut tilaajan aiheuttaman viiveen kurottua umpeen lähes kokonaan, kuten 3.5.2022 urakoitsijalaverissa on todettu.

URP:n näkemyksen mukaan myös sivu-urakoitsijoilla on realistinen mahdollisuus saada työnsä aikataulussa valmiiksi edellyttäen, että tilaaja myötävaikutusvelvollisuutensa edellyttämällä tavalla antaa sivu-urakoitsijoille tähän mahdollisuuden eikä teetä niillä muita töitä tässä tilanteessa.

YSE 1998 -ehtojen 8 §:n mukaan tilaajan myötävaikutusvelvollisuutena on mm. huolehtia siitä, että rakennustyön aikana tilaajan tekemät tai teettämät muut työt eivät häiritse tarpeettomasti urakoitsijan suoritusta ja että työt edistyvät siten, että urakoitsija voi näiden töiden estämättä täyttää oman suorituksensa.

Tilaaja on 3.5.2022 urakoitsijalaverissa katsonut kantaansa mitenkään perustelematta, että pääurakoitsijalla olisi vastuu sivu-urakoitsijoiden viivästyksestä, ja ilmoittanut, että tilaaja aikoo periä URP:ltä sivu-urakoitsijoille maksamansa ylityökorvaukset.

URP huomauttaa tähän, että alustamissopimuksen mukaan alistetut sivu-urakoitsijat ja pääurakoitsija vastaavat keskinäisesti toinen toisilleen aiheuttamastaan vahingosta (mm. perustuen viiveeseen). Tilaaja ei vastaa pää- eikä sivu-urakoitsijalle vahingoista, jotka nämä aiheuttavat toisilleen.

Mikäli sivu-urakoitsija katsoo pääurakoitsijan aiheuttaneen viivettä sivu-urakkaan, sivu-urakoitsijan tulee reklamoida asiasta pääurakoitsijalle.

URP ei ole aiheuttanut viivettä sivu-urakoitsijoiden töille eivätkä nämä ole sellaista edes väittäneet. URP ei ole saanut sivu-urakoitsijoilta reklamaatioita viiveistä.

Siten tilaajalla ei ole oikeutta vyöryttää pääurakoitsijan maksettavaksi korvauksia, mikäli tilaaja suorittaa sellaisia sivu-urakoitsijoille vastoin alustamissopimusta.

Lopuksi URP huomauttaa, että tilaaja oli vastoin myötävaikutusvelvollisuuttaan laiminlyönyt toimittaa omien RU-urakoidensa aikataulutiedot yhteensovitettaviksi huolimatta siitä, että urakoitsija oli näitä kysellyt useaan otteeseen, 19.1.2022, 10.2.2022, 3.3.2022, 8.3.2022.

Sivu-urakoiden alkaminen viiveellä tilaajasta johtuvasta syystä on todettu edellä.

## Tilannekatsaus 13.5.2022

Yhteenvetona tilanteesta perustuen edellä selostettuun todetaan, että tilaaja oli perusteettomasti viivytellyt lähes 1,5 kuukautta urakkasopimuksen solmimisessa ja siten tilaajan 16.9.2021 aikataulupalaverissa esittämät aikataulut ovat kariutuneet tilaajasta johtuvasta syystä jo ennen kuin urakkasopimus oli edes tullut voimaan. Sama tilanne on ollut sivu-urakoissa.

Huolimatta siitä, että tilaaja on tahallaan tai piittaamattomuudesta viivästyttänyt urakan käynnistymistä, urakan tilanne per 13.5.2022 on se, että URP on saanut kurottua viivästyksen umpeen lähes kokonaan ja URP:n arvion mukaan urakka saadaan tästä huolimatta valmiiksi sopimuksen mukaisessa määräajassa.

Tämä on mahdollista myös sivu-urakoitsijoille edellyttäen erityisesti, että tilaaja täyttää oman myötävaikutusvelvollisuutensa ko. urakoitsijoita kohtaan siten, etteivät tilaajan urakan aikana teettämät muut työt häiritse sivu-urakoiden valmistumista.

URP ei vastaa tilaajalle eikä sivu-urakoitsijoille näiden töiden viivästyksestä, joka ei ole URP:stä johtuvaa.

Tilaajan huomautettua URP:tä työmaan yleissiivouksesta ja loppusiivouksen laiminlyönneistä huomautetaan, että urakkarajaliitteen kohdan 7.5 mukaan loppusiivous kuuluu rakennusurakoitsijalle eli kaupungille itselleen.

## Johtopäätökset

Tilaajan reklamaatiot ovat paitsi selvästi perusteettomia, niin myös epätavanomaisia ja kohtuuttomia.

Tilaajan menettely URP:tä kohtaan on siinä määrin poikkeuksellista normaaliin urakkakäytäntöön verrattuna, että herää kysymys, onko tilaajan menettelyn taustalla muita, kuin tähän urakkaan liittyviä seikkoja.

Perustuslain 2 §:n mukaan kaikessa julkisessa toiminnassa on noudatettava tarkoin lakia.

Hallintolain mukaan viranomaisten on noudatettava hyvän hallinnon periaatteita, joita ovat muun muassa yhdenvertaisuus, puolueettomuus, suhteellisuus, tarkoitussidonnaisuus ja luottamuksen suoja.

Mikäli tilaajan aiheuttomien ja varsin poikkeuksellisten reklamaatioiden taustalla on pyrkimys saada URP suljettua pois tulevista urakkakilpailuista ja/tai edistää toisten urakoitsijoiden tai jonkin toisen urakoitsijan etua ja asemaa kaupungin tulevissa hankinnoissa, Laitilan kaupunki toimii vastoin hallintolakiin kirjattuja hyvän hallinnon periaatteita ja rikkoo näin lakia.

Tässä yhteydessä huomautetaan, että vahingonkorvauslain 3 luvun 2 §:n mukaan julkisyhteisö on velvollinen korvaamaan julkista valtaa käytettäessä virheen tai laiminlyönnin johdosta aiheutuneen vahingon. Korvattavaksi tulee tällöin myös taloudellinen vahinko.

Vahingonkorvauslain 4 luvun 3 §:ssä säädetään virkamiehen vastuusta virassaan virheellään tai laiminlyönnillään aiheuttamasta vahingosta.

Uudessakaupungissa 30.5.2022

Uudenkaupungin Rakennus-Putkitus Oy



Joonatan Kulmala