

Oikaisuvaatimus tilakeskuksen johtajan päätökseen 20.8.2024 § 34, Kotilahden sairaalan purkutyön loppuunsaattaminen, urakoitsijan hankinta

KRAKLIK 10.09.2024 § 85
1230/10.03.02.00.02/2024

Tilakeskuksen johtaja on tehnyt päätöksen 20.8.2024 §34 Kotilahden sairaalan purkutyön loppuunsaattaminen, urakoitsijan hankinta. Päätöksessä on käytetty suoraan hankintaa, koska alkuperäinen kilpailutettu urakoitsija on mennyt konkurssiin ja purkutyö on jäänyt kesken.

Kohteeseen kilpailutetun urakoitsijan konkurssi on ollut odottamaton tapahtuma tilaajalle. Rakennusurakan yleisten sopimusehtojen (YSE) mukaan tilaajalla on oikeus purkaa sopimus, jos urakoitsija asetetaan konkurssiin tai urakoitsijan muuten havaitaan olevan sellaisessa tilassa, ettei voida hänen täyttävän sopimuksen mukaisia velvollisuuksiaan, eikä jälkimmäisessä tapauksessa luotettavaa selvitystä näiden velvoitusten täyttämiseksi anneta. Hankintayksikkö on katsonut, että sopimuksen purkaminen alkuperäisen sopimustoimittajan Ab Sparal Oy:n kanssa on edellä mainituista syistä ollut perusteltu ja välttämätön. Näin ollen tapahtunutta voidaan pitää force majeure -tilanteena.

Oikaisuvaatimus Asianajotoimisto Rahikkala Oy / Mestaripurkajat Oy 28.8.2024

Oikaisuvaatimus kokonaisuudessaan on asian liitteenä. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan kyseessä ei ole äärimmäisen kiireellinen, tai edes kiireellinen asia. Perustelut ovat seuraavat;

1. Purkutyötä ei ole käytännössä edes aloitettu kuin korkeintaan haitta-aineiden osalta, josta siitäkään ei ole esitetty tarkempia tietoja tai perustelua, joten kyseessä ei ole "purkutyön loppuun saattaminen".
 - a. Jos katsottaisiin välttämättömäksi saattaa työ haitta-aineiden osalta viivytyksettä tehtyä, tulisi suoraan hankinta kohdistaa vain siihen osuuteen, ja lopusta, pääosasta, purkutyötä, tulee järjestää uusi tarjouskilpailu. Mestaripurkajat Oy on valmis tarjoamaan koko kokonaisuudesta, tai kummastakin osasta erikseen.
2. On hyvin epätodennäköistä, että alueelle pääsisi ulkopuolisia, koska se on niin hyvin aidattu, että alueelle pääseminen edellyttäisi ammattilaistason työkalujen käyttämistä. Lisäksi rakennuksen ulko-ovat ovat lukittuja, joten sisälle pääseminen ei ole helppoa.
 - a. Vartiointia, suojausta ja lukituksia voi tarvittaessa tehostaa kohtuukustannuksilla ennen purkutyön aloittamista tai jatkamista. Rakennus ei ole lainkaan sortumisvaarassa.
3. Toisin kuin päätöksessä mainitaan, ihmiset eivät "vietä aikaa rakennuksen välittömässä läheisyydessä", koska aita estää sen.
4. Mestaripurkajat Oy:llä on vastaava tekninen suorituskyky ja osaaminen kuin yrityksellä, jonka kanssa sopimus suoraan hankinnasta päätöksen mukaan on tarkoitus tehdä.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan, tässä tapauksessa ei ole esitetty päteviä perusteluja suoraan hankinnan käytölle; ainoastaan yleisiä viittauksia siihen, että purkukohde olisi jotenkin erityisen vaarallinen, millä ilmeisesti on pyritty epäonnistuneesti viittaamaan hankintalain 40 §:n 4 momentin tarkoittamaan tilanteeseen. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan Joensuun perusteet suoraan hankinnan käyttämiseksi eivät siis ole riittävät.

Edellä mainituin perustein Mestaripurkajat Oy vaatii, että viranhaltijapäätös kumotaan ja Joensuun kaupunki maksaa Mestaripurkajat Oy:lle korvauksena asiaan perehtymisestä ja oikaisuvaatimuksen laadinnasta aiheutuneet kulut.

Oikaisuvaatimuksen tekijä on esittänyt seuraavat vaatimukset:

1. Viranhaltijapäätös on kumottava: Mestaripurkajat Oy vaatii, että Joensuun kaupungin viranhaltijapäätös 20.8.2024 § 34/2024 kumotaan. Kotilahden sairaalan purkutyö on joko tarjottava Mestaripurkajat Oy:lle, joka tuli aikaisemmassa tarjouskilpailussa toiseksi, tai on järjestettävä uusi tarjouskilpailu.

2. Vaihtoehtoinen vaatimus: Vaihtoehtoisesti vaaditaan, että jos haitta-aineita koskeva purkutyö on katsottava välttämättömäksi saattaa nopeasti loppuun, ja se on jo aloitettu, niin muilta osin on joko järjestettävä uusi tarjouskilpailu, tai sopimus on tehtävä Mestaripurkajat Oy:n kanssa.

3. Joensuun kaupungin on korvattava Mestaripurkajat Oy kulut Joensuun kaupungin on korvattava Mestaripurkajat Oy:n kulut oikaisuvaatimuksen tekemisestä ja asiaan perehtymisestä. Kulut ovat 4.500 euroa lisätynä arvonnalisäveron määrällä.

Vastaus oikaisuvaatimukseen

Pohjois-Karjalan hankintatoimi kilpailutti julkisena hankintana 504064 Kotilahden sairaala, purkutyö-hankinnan. Tarjouksia pyydettiin aikavälillä 12.4. - 3.5.2024. Päätös urakoitsijan valinnasta tehtiin 8.5.2024 ja toimittajaksi valittiin Ab Sparal Oy. Purkutyö aloitettiin kesäkuussa 2024. Ab Sparal Oy asetettiin oikeusrekisterikeskuksesta saadun tiedon mukaan konkurssiin 12.8.2024, joten se ei voinut saattaa purku-urakkaa päätökseen. Urakkasopimuksen purkamisesta ilmoitettiin 15.8.2024 ja tilaaja (Joensuun kaupunki) otti työmaan haltuunsa 16.8.2024 alkaen. Urakkasopimus Ab Sparal Oy:n ja Joensuun kaupungin välillä purettiin 19.8.2024. Hankinta 504064 Kotilahden sairaala, purkutyö on näin ollen keskeytynyt.

Oikaisuvaatimuksen tekijä viittaa oikaisuvaatimuksessaan keväällä kilpailutetun hankinnan 504064 annettuihin tarjouksiin sekä niiden myötä muodostuneeseen pisteytykseen. On huomiotava, että hankinnan 504064 tarjouspyynnössä pyydetty tarjoukset olivat voimassa vain 31.5.2024 asti. Hankinnan tarjouksissa annetut urakka- ja yksikköhinnat sekä muut tarjouksien asiasosat eivät siis ole olleet tarjoajia sitovia suorahankintaan johtaneen tilakeskuksen johtajan päätöksen ajankohtana 20.8.2024. Toisaalta tilakeskuksen johtajan päätöksellä nyt tehty suorahankinta ei voi perustua aikaisemman hankinnan 504064 tai muiden hankintojen pisteytykseen, koska tilakeskuksen johtajan päätöksellä tehty suorahankinta on eri hankinta kuin hankinta 504064. Näin ollen hankinnan 504064 tarjouksia tai niiden tietoja ei ole käytetty suorahankinnan perusteena. Suorahankinta on tehty huomioiden valitun urakoitsijan tekninen suorituskyky ja mahdollisuus suorittaa keskeneräiseksi jääneitä purkutöitä sekä tarjouksessaan antama hankintahinta. Päätös ei siis näin ollen toteuta tai vertaa oikaisuvaatimuksen tekijää ja suorahankilla valittua urakoitsijaa, eikä sen perustana ole käytetty hankinnan 504064 ei-voimassaolevia tarjouksia.

Oikaisuvaatimuksen tekijä toteaa, ettei purkutyötä olisi edes käytännössä aloitettu ja sen vuoksi ei voitaisi puhua purkutyön loppuunsaattamisesta. Tämä ei kuitenkaan pidä paikkaansa, sillä selkeää on, että purkutyöt on aloitettu. Työt jäivät kilpailutetun urakoitsijan konkurssin vuoksi kesken sisä- ja haitta-ainepurkutyön (asbesti) osalta. Rakennuksessa on purkutyön aikana tehty haalausreitit ja poistettu mm. parvekekaiteita. Edellä mainituista syistä rakennus on vaarallinen ulkopuolisille putoamisvaaran ja asbestille altistumisriskin vuoksi. Kokonaan purkutyöstä aloittamatta ovat konepurkutyö ja maisemointi. Purkutyö on siis aloitettu ja kohteessa on toiminut konkurssiin menneen urakoitsijan aliurakoitsijoita. Purkutyön loppuunsaattamisen hankinnan sisältö ei siis ole samanlainen kuin keväällä kilpailutetun purkutyöhankinnan sisältö, eikä se näin ollen vastaa keskeytynyt hankinnan sisältöä.

Oikaisuvaatimuksessa esitetyn vastaisesti, alueella ei ole lukittua aitausta vaan konkurssiin menneen urakoitsijan vuokraama kevytaitaus. Alue on myös

maastoltaan ja laajuudeltaan sellainen, ettei aluetta voida luontevasti aidata kokonaan. Alueelle on käytännössä mahdollisuus kulkea ympäröivien metsien kautta.

Alueen takana kulkevan junaradan läheisyyden kautta kulkee ihmisiä alueen läpi käyttäen sairaalan entistä kuntopolkua. Reitistä on muodostunut ajansaatossa lähialueen asukkaiden kulkuväylä. Lähiympäristön asukkaat käyttävät aluetta virkistytymiseen, sillä esimerkiksi viereisen Kotikartano-rakennuksen takana on mm. marjapensaita joiden satoa asukkaat ovat hyödyntäneet. Alueelle tai pääsyyn ei siis vaadita työkaluja tai muutakaan erikoiskalustoa toisin kuin oikaisuvaatimuksessa todetaan.

Aloitettun purkutyön aikana konkurssiin menneen urakoitsijan valitsemalta aliurakoitsijalta (asbestipurkutyö) oli työmaalta viety akkutyökaluja. Näin ollen edes lukittu ja suljettu purkamisen alla oleva rakennus, ei ole estänyt työmaalle kutsumattomien pääsyä. Rakennuksen ja alueen osalta on nostettu työmaan haltuunoton jälkeen kiinteistöhoiton tarkastuskäytien määrää arkisin. Viikonloppuisin kohteella käy kiertämässä vartiointiliike. Jo ensimmäisenä viikonloppuna osittain aidatulla alueella kohdattiin henkilöitä, jotka olivat pihalla olevien purkujätteiden välittömässä läheisyydessä. Kohteessa tehtyjen tarkastuskäytien perusteella voidaan todeta, että alueella liikkuu edelleen ihmisiä, erityisesti nyt kun työmaaliikennettä kohteelle ei ole.

Purkutyön alla olevassa rakennuksessa sekä sen välittömässä läheisyydessä olevissa muissa rakennuksissa on viime vuosina todettu enenevässä määrin ilkivaltaa. Tällöin edes lukitut ovet tai kameroilla suoritettu kuorivalvonta eivät ole estäneet ilkvallan tekijöiden pääsyä kohteeseen. Merkittävin ilkvallalta tapaus talouden ja turvallisuuden näkökulmasta tapahtui lokakuussa 2023. Tuolloin ilkvallan tekijät olivat myös vahingoittaneet itseään tyhjässä rakennuksessa. Niin ikään ilkvallan seurauksena kaupungille aiheutui kymmenien tuhansien eurojen vahingot keittiölaitteiden ja rakenteiden rikkoontumisesta. Ilkvallan olemassaolo ja sen haitalliset vaikutukset jo tyhjässä rakennuksessa puoltavat kohteen nopeaa purkamista lisävahinkojen estämiseksi.

Tilakeskus on selvittänyt vaihtoehtoja kohteen purkutyön loppuunsaattamiseen hankinnan järjestämiseksi niin pian kuin mahdollista heti saatuaan alkuperäisen urakoitsijan konkurssitiedon sekä arvioinut aikataulua ennen suorahankintamenettelyyn päättämistä. Suorahankinnalla tehtävän sopimuksen tekeminen ja urakan loppuunsaattaminen on ehdottoman välttämätöntä, eikä säädettyjä määräaikoja voida noudattaa hankintayksiköstä riippumattomasta, ennalta arvaamattomasta syystä aiheutuneen äärimmäisen kiireen vuoksi. Kotilahden sairaalan purkutyön loppuunsaattamisen viivästyttämiselle ei ole perusteita.

Tilakeskuksen tilaamat purkutyöhankinnat ovat olleet lähes poikkeuksetta kilpailutettu. Suorahankintaa on käytetty ainoastaan tilanteissa, joissa on arvioitu purkutyön viivästyttämisellä olevan merkittävä vaikutus purkukohdetta ympäröivään kaupunkiympäristöön. Suorahankintaa on viimeksi käytetty tilakeskuksen purkuhankinnoissa, niin ikään konkurssiin menneen urakoitsijan keskeneräisen purkutyön loppuunsaattamiseksi, tammikuussa 2019.

Tapahtuma (urakoitsijan konkurssi) on ollut äkillinen ja luonteeltaan sellainen jota tilaaja ei ole kohtuudella voinut ennakoida. Kohteen purkutyö on saatettava loppuun, jonka vuoksi suorahankintaa on käytetty. On syytä huomioda, että suorahankinnan kohteena on kyseessä ns. kertahankinta, ei vuosisopimus tai puitesopimusjärjestely. Sopimus ei ole siis pitkittynyt, eikä näin ollen suo yhdelle toimijalle poikkeuksellista etua pidemmäksi aikaa.

valmistelija: tilakeskuksen johtaja

Kaupunkiympäristöjohtajan päätösesitys:
Kaupunkirakennelautakunta päättää

hylätä Mestariapurkajat Oy/ Asianajotoimisto Rahikkala Oy oikaisuvaatimuksen ja pitää voimassa tilakeskuksen johtajan 20.8.2024 § 34 tekemän päätöksen.

Päätös:

Asia päätettiin ottaa lisälistalta käsittelyyn.

Hyväksyttiin yksimielisesti.