

Koulu-päiväkoti -rakennusurakan taloudellinen loppuselvitys

Kunnanhallitus 08.06.2023 § 230

154/02.02.02/2023

Pelkosenniemen kunnanvaltuusto päätti 9.10.2017 § 80, että Pelkosenniemen kirkonkylälle rakennetaan uusi koulu-päiväkoti. Kattohinnaksi asetettiin 5,2 miljoonaa euroa sisältäen maalämmön ja vanhan koulun puron. Lisäksi kunta varasi hankkeen hallinnointiin ja rakennuttamiseen 100 000 euron sekä kalustamiseen 300 000 euron erillismäärärahat. Valtuuston päätös uudisrakennuksesta kirkonkylälle pohjautui useiden toteutusvaihtoehtojen arviointiin (kh 19.12.2016 § 266).

Kunnanhallitus päätti 23.9.2019 § 201 käynnistää koulu-päiväkodin rakentamishankkeen sen jälkeen, kun hallinto-oikeus oli 4.9.2017 päivätyllään päätöksellä hylännyt koulu-päiväkodin rakentamisesta tehdyn valituksen. Koulu-päiväkodin rakentamisen suunnitteluun oli nimetty laaja-alainen työryhmä, joka päivitettiin hankkeen käynnistämispäätöksen yhteydessä. Työryhmään nimettiin johtavien luottamushenkilöiden ja viranhaltijoiden lisäksi vaikuttamistoimielinten edustajat sekä käyttäjien edustajia.

Rakennuksen suunnittelu pohjautui koulu-päiväkodin pedagogiseen suunnitelmaan, jonka tarkoituksena oli tukea sitä, että kiinteistö palvelee joustavasti eri käyttäjäryhmiä ja muuntuu muuttuviin tarpeisiin oppilasmäärän, käyttäjäryhmien ja oppimisen tarpeiden muuttuessa.

Hanke käynnistettiin KVR-urakkana (kokonaisvastuurakentaminen), johon sisältyi suunnittelu, vanhan rakennuksen purkutyöt, maalämpö ja uuden rakennuksen rakentaminen. Purkutöiden yhteydessä jouduttiin lisäksi toteuttamaan työmaa-alueella pilaantuneen maa poisto, joka käsiteltiin viranomaisvalvonnassa erillisenä urakkana. Tavoitteeksi hankkeelle asetettiin, että toiminta uudessa koulu-päiväkodissa alkaisi lukukauden 2021 alussa. KVR-urakkasopimus laadittiin Hovako Oy:n kanssa, joka voitti kokonaistaloudellisesti (hinta ja laatu) edullisimmalla tarjouksellaan.

Hanke kohtasi käynnistämispäätöksestä alkaen (23.9.2019 § 201) useita vastoinkäymisiä, kuten uudet valitukset purku- ja rakennuslupaa koskien sekä pilaantuneen maan puhdistus. Rahoitukseen liittyvä päätöksenteko pitkittyi jonkin verran. Rakentaminen päätettiin rahoittaa lainarahoituksella sen jälkeen, kun alunperin suunniteltu leasingrahoitus uhkasi näköpiirissä olleiden valitusten vuoksi viivästyä.

Kun lopulta päästiin KVR-urakkasopimuksen sisältämien rakennustöiden alkamiseen syyskuussa 2020, hanke kohtasi haasteita KVR-urakoitsijan taloudellisten vaikeuksien vuoksi. Joulukuussa 2021 urakoitsija ajautui selvitystilaan, ja Pelkosenniemen kunta joutui ottamaan työmaan haltuun. Työmaa keskeytyi joulukuun alussa 2021 ja kunta käynnisti urakan uudelleen alkuvuodesta (helmikuussa) 2022. Kunta kilpailutti pääurakoitsijan ja teki sopimukset rakennuskohteessa aiemmin työskennelleiden aliurakoitsijoiden kanssa. Aliurakat muunnettiin kuntaan sopimussuhteessa oleviksi sivu-urakoiksi ja alistettiin pääurakkaan RT 80271 mukaisella alistamissopimuksella.

Kevällä 2023 KVR-urakoitsija ajautui konkurssiin, josta kunnalla jäi saatavia, jotka esitettiin konkurssipesälle. Osa saatavista saatiin hoidettua

urakoitsijan rakentamisen aikaisella 487 000 euron pankkitakauksella. Tieto takauksen maksamisesta kunnan maksuvaatimuksen johdosta täysmääräisesti saatiin 31.5.2023, jonka jälkeen koulu-päiväkoti -urakan taloudellinen loppuselvitys on ollut mahdollista laatia.

Uusi koulu-päiväkoti on otettu käyttöön vuoden vaihteessa 2022-2023. Urakan vastaanottotarkastus pidetty 4.1.2023, jonka jälkeen tarkastuksessa havaittuja puutteita ja keskeneräisyyksiä on viimeistely kevään 2023 aikana. Viimeisin ulkopuolisen tahon varmennustarkastus, joka kohdistuu sähköurakkaan, on suoritettu hyväksytysti 26.5.2023. Kohteen lopputarkastus on sovittu pidettäväksi 8.6.2023.

Kaikilla kuntalaisilla on ollut mahdollisuus tutustua kohteeseen esimerkiksi Avoimet ovet -tilaisuudessa 22.2.2023, Kyliltä kuuluu -illassa 19.4.2023 ja äitienpäiväkahvitilaisuudessa 14.5.2023, joka vietettiin rakennuksen vihkiäisten merkissä. Käyttäjien ja kuntalaisten palaute uudesta kiinteistöstä on ollut pääsääntöisesti erittäin myönteistä.

Yhteenveto koulu-päiväkoti -rakennusurakan kustannuksista tiivistyy seuraavasti:

Urakan 1. vaihe

Hovakon KVR-urakan maksuerät yhteensä	4 897 000,00 €
maksettu	3 540 490,00 €
maksamatta	1 356 510,00 €
Hovakon rakennusaikainen vakuus	- 487 000,00 €
Hovakon aikaiset kustannukset (maksettu - saatu vakuus)	3 053 490,00 €

Urakan 2. vaihe

Loppuunsaattamisen kustannukset (arvio)	2 550 000,00 €
Kokonaiskustannukset kunnalle	5 603 490,00 €

Rakennuksen pinta-ala (brm2)	2 040
Neliöhinta (€/brm2)	2 747

Loppuselvitys osoittaa, että 5,2 milj. euron määrärahavaraus ylittyi noin 400 000 eurolla lopullisen toteuma-arvion ollen noin 5,6 milj. euroa. Koulu-päiväkodin irtokalusteet, jotka eivät kuuluneet rakennusurakkaan ja joiden kokonaismääräraha oli 300 000 euroa, eivät sisälly tähän rakennusurakan taloudelliseen loppuselvitykseen.

Merkittävimmät syyt kustannusarvion ylittymiseen johtuivat rakennustöiden käynnistymisen viivästyisestä, KVR-urakoitsijan ajautumisesta taloudellisiin vaikeuksiin sekä urakan uudelleen käynnistymisestä ja pitkittymisestä useista tekijöistä johtuen. Urakan 2. vaiheessa viivästyksen katsottiin johtuneen viiveestä sähköurakassa, jonka taloudellinen loppuselvitys on vielä kesken.

Esityslistan liitteenä on esitys koulu-päiväkoti -rakennusurakan taloudellisesta loppuselvityksestä.

Valmistelija	Kunnanjohtaja Päivi Vauhkonen, 040 157 7045
Esittelijä	Kunnanjohtaja
Päätösesitys	Kunnanhallitus päättää 1) hyväksyä taloudellisen loppuselvityksen esityslistan liitteen mukaisena 2) lähettää sen edelleen valtuustolle ja tarkastuslautakunnalle tiedoksi 3) tarkastaa pykälän kokouksessa
Käsittely	Kunnanjohtaja täydensi edellä olevaa esittelyä seuraavasti: Kun koulu-päiväkoti -rakennusurakan laskelmia on tarkistettu suhteessa alkuperäiseen määrärahaan ja siihen, mitä töitä urakkaan oli määritelty kuuluvan, nousee toteuma 5,6 milj. euroon, eli ylitys on noin 500 000 euroa. Kysymys on ennen kaikkea siitä, että vanhan koulun purkukustannukset pitää sisällyttää toteumaan. Vastaavasti hallintoon ja rakennuttamiseen oli oma 100 000 euron määrärahasa.
Päätös	Hallitus palautti pykälän valmisteluun. Rakennustarkastaja ja valvoja kutsutaan mukaan pykälän uudelleen käsittelyyn.
Tiedoksi	Valtuuston 15.6.2023 esityslistalle Tarkastuslautakunta
Muutoksenhaku	Päätökseen, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.