

Ojanperänkankaan koulun KVR-urakkasopimuksen riita-asia

KH 18.08.2025 § 198
544/03.06/2025

Valmistelija

Tekninen johtaja Jaana Valjus, p. 044 497 3701, jaana.valjus@liminka.fi

Limingan kunta on tilannut 31.5.2017 Lehto Tilat Oy:ltä Ojanperänkankaan koulun rakennusurakan kokonaisvastuu- eli KVR-urakkana. Lehto on vastannut suunnittelusta ja rakennustyöstä.

Ojanperänkankaan koulun urakkasopimuksen mukaan koulurakennukselle ja sen toiminnallisuudelle asetetut keskeisimmät arvot ovat olleet turvallisuus, terveellisyys, muunneltavuus, yhteisöllisyys ja innostavuus. Sisäilmaston on tullut olla sisäilmastoluokan S2 mukainen, työ on tullut suorittaa puhtausluokan P1 mukaisesti ja materiaalien on tullut täyttää M1-luokan vaatimukset.

Kunnan ja Lehdon välisen urakkasopimuksen mukaisen urakkahinnan viimeinen maksuerä on määrältään 805.291,59 euroa (sis. alv). Viimeisen maksuerän maksamisen edellytyksenä on muun ohella ollut, että vastaanottotarkastuksessa todetut virheet ja puutteet on poistettu.

Vastaanottotarkastuksessa 31.7.2018 havaittujen virheiden ja puutteiden vuoksi Limingan kunta on vastaanottanut urakan sillä edellytyksellä, että havaitut virheet ja puutteet korjataan. Merkittävimmät vastaanottotarkastuksessa todetut virheet ja puutteet ovat koskeneet ilmanvaihtojärjestelmää ja epoksilattioita. Jälkitarkastuksessa 7.8.2018 on todettu, että ilmanvaihtojärjestelmässä on edelleen lukuisia virheitä ja puutteita.

Lehto on ilmoittanut 30.4.2020, että se ei tule korjaamaan virheitä Limingan kunnan vaatimassa aikataulussa. Kunta on ilmoittanut 13.12.2021 Lehdolle, että se kieltäytyy suorittamasta Lehdolle viimeistä maksuerää. Oppilaat ja henkilökunta ovat oireilleet sisäilman vuoksi. Tämän takia on päädytty tekemään välttämättömiä korjaustoimenpiteitä. Limingan kunta on joutunut suorittamaan korjaustoimenpiteitä omalla kustannuksellaan vuosina 2021 ja 2022.

Lehto Tilat Oy vaatii Oulun käräjäoikeudessa 28.6.2022 vireille tulleeella kanteellaan, että Limingan kunta veloitetaan suorittamaan Lehto Tilat Oy:lle Ojanperänkankaan koulun KVR-urakkasopimukseen perustuvana urakkahintana urakkasopimuksen viimeisen maksuerän yhteensä 805 291,29 euroa (sis. alv). Lehto Tilat Oy on asetettu konkurssiin Oulun käräjäoikeuden päätöksellä 8.2.2024. Konkurssipesä on 3.7.2024 ilmoittanut, että konkurssipesä jatkaa oikeudenkäyntiä ja se on uudistanut ilmoituksen.

Kunta ja konkurssipesä ovat käyneet neuvotteluja kevään 2025 aikana sovintoratkaisun löytämiseksi. Neuvottelujen lopputuloksena on syntynyt sovintotarjous, jossa Limingan kunta maksaa Lehto Tilat Oy:n konkurssipesälle 590 000,00 euroa ehdolla, että Lehto Tilat Oy päättää olla jatkamatta oikeudenkäyntiä Oulun käräjäoikeudessa vireillä olevassa riita-asiassa L 742/2022/1754, mikäli konkurssipesä hyväksyy Limingan kunnan sovintotarjouksen 590.000 euroa.

Esittelijä	Kunnanjohtaja Rajala Pekka
Päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää: 1. Hyväksyä sovintotarjouksen 590 000,00 euroa sisältäen arvonlisäveron ehdolla, että Lehto Tilat Oy päättää olla jatkamatta oikeudenkäyntiä Oulun käräjäoikeudessa vireillä olevassa riita-asiassa L 742/2022/1754. 2. Valtuuttaa teknisen johtajan valmistelemaan ja allekirjoittamaan sovintosopimuksen.
Muutettu päätösehdotus	Kunnanhallitus päättää: 1. Hyväksyä sovintotarjouksen 590 000,00 euroa sisältäen arvonlisäveron ehdolla, että Lehto Tilat Oy päättää olla jatkamatta oikeudenkäyntiä Oulun käräjäoikeudessa vireillä olevassa riita-asiassa L 742/2022/1754. 2. Hyväksyä sovintosopimusluonnoksen liitteineen. 3. Valtuuttaa teknisen johtajan tekemään tarvittavat tekniset muutokset sopimusluonnokseen ja allekirjoittamaan sovintosopimuksen.
Päätös	Tekninen johtaja Jaana Valjus oli kokouksessa läsnä asiantuntijana klo 16.01-16.09 ja poistui kokouksesta ennen asiaa koskevaa päätöksentekoa. Keskustelun kuluessa kunnanjohtaja muutti pohjaesitystään. Kunnahallitus hyväksyi yksimielisesti kunnanjohtajan muutetun päätösesityksen. Kokouksessa pidettiin tauko klo 16.12-16.17.