

PEATÖÖVÕTJA PANKROTI MÕJU
EHITUSPROTSESSILE: VANA-KALAMAJA 10 NÄITEL

THE EFFECT OF MAIN CONTRACTOR BANKRUPTCY ON THE CONSTRUCTION
PROCESS – THE CASE STUDY OF VANA-KALAMAJA 10
EA60LT

Üliõpilane: **Kerli Paltsmar**

.....

Juhendaja: **Prof. Roode Liias**

.....

SISUKOKKUVÕTE EESTI KEELES:

Likviidsusprobleemide ületamiseks esitas Bauschmidt OÜ 2016. aasta detsembris saneerimisavalduse, mille esitamine oli ajendatud soovist leida koostöös saneerimishooldajaga ja võlausaldajatega lahendus, mis võimaldaks ära hoida püsiva maksejõuetuse. Makseraskused tekkisid Bauschmidt OÜ-l ebaõnnestunud projektide tõttu.

Käesoleva töö eesmärgiks oli anda ülevaade Bauschmidt OÜ pankroti mõjust Vana-Kalamaja 10 objekti ehitusprotsessi. Antud töös said kajastatud lähteülesandes esitatud teemad.

Larsen Kinnisvara OÜ ja Bauschmidt OÜ olid sõlminud Vana-Kalamaja 10 korterelamu ehitustöödeks projektijuhtimise lepingu. Autor tõi töös välja peatöövõtja makseraskustest põhjustatud probleemid, millega korterelamu ehitusprotsessis silmitsi seisti. Kõige selle tulemusena ei jäänud Larsen Kinnisvara OÜ-l muud üle, kui projektijuhtimise leping lõpetada.

Töös on autor kirjeldanud korterelamu ehitustööde olukorda, kui peatöövõtjaga leping lõpetati. Välja on toodud ka kõik tööd, mis veel tegemata jäid. Samuti leidis autor, et lepingust tulevate kohustuste tõttu, on arendajal õigus nõuda Bauschmidt OÜ-lt teostusgarantiid selles ulatuses, palju teostamata tööd kallimaks lähevad.

Autor analüüsis erinevaid tegevusstrateegiaid, mille vahel Larsen Kinnisvara OÜ-l tuli valida, et korterelamu ehitustööd saaksid jätkuda. Kõige otstarbekamaks valikuks oli luua ehitusettevõtte Larsen Ehitus OÜ. Antud valik oli kõige aega säästvam ja kuluefektiivsem. Töös võrreldi Bauschmidt OÜ ajagraafikut Larsen Ehitus OÜ ajagraafikuga. Võrdluses tuli välja, et ajagraafik pikeneb ligi kaks kuud võrreldes esialgse ajagraafikuga.

Autor tõi töös välja ehitusmaksumuse muutuse võrreldes Bauschmidt OÜ hinnapaksumusega. Kuna Bauschmidt OÜ probleemid ja uute lahenduste otsimine pikendas algset ehitusgraafikut ligi kaks kuud, siis sellest tulenevalt tekkisid kaks kuud lisakulusid ehitusplatsi korraldus- ja üldkuludest.

Samuti leidis autor, et kallinenud on enamus töid võrreldes Bauschmidt OÜ poolt esitatud ehitusmaksumuse kalkulatsiooniga. Eelarve muutus oli tingitud ka projekti täpsustumisest. Bauschmidt OÜ eelarvestatud hinnapaksumus oli koostatud eelprojekti põhjal. Eelprojekt annab võimaluse küsida hoone ligikaudset hinnapaksumust, kuid detailsemad lahendused töötatakse välja järgmistes projektistaadiumites.

Tehtud töö järelalusena leiab autor, et peatöövõtja pankrot tekitab ehitusprotsessis nii ajagraafiku piknemist, kui ka ehitusmaksumuse muutumist. Samuti leiti, et kaudne mõju avaldub ka müügirotsessis.

SUMMARY OF MASTER THESIS:

In order to overcome liquidity, Bauschmidt OÜ applied of rehabilitation in December 2016, the submission of which was driven by a desire to find a solution in cooperation with the rehabilitation counsellor and creditors, that would allow to prevent a permanent default. Payment difficulties arose in Bauschmidt OÜ due to failed projects.

The aim of this research was to provide an overview of the impact of the bankruptcy of Bauschmidt OÜ on objects at Vana-Kalamaja 10 in the construction process. The work presented topics of the starting tasks.

Larsen Kinnisvara OÜ and Bauschmidt OÜ had entered into the construction project contract, according to which the apartment building at the address Vana-Kalamaja 10 should be built. The author pointed out reasonable payments difficulties of the general contractor, caused by the problems in the construction process of the building. As a result, there was no choice left for Larsen Kinnisvara OÜ, as to terminate the project contract.

In the research, the author describes the condition of the construction works of the apartment building, when the contract with the prime contractor has been terminated. It was also described all the works that still left undone. The author also found out, according to the obligations of the contract, that the developer has the right to demand from Bauschmidt OÜ performance guarantees in the case, that a lot of unperformed works are now more expensive.

The author analysed the different strategies, between which Larsen Kinnisvara OÜ had to decide, that the construction of the apartment building could be continued. The most expedient option was to create a construction company Larsen Ehitus OÜ. This option was the most time-efficient and cost-effective. The research compared the time schedule of Bauschmidt OÜ with the time schedule of Larsen Ehitus OÜ. The comparison came to conclusion to extend the time schedule for nearly two months, compared with the original time schedule.

The author brought out the change of the construction cost compared to the price offers of Bauschmidt OÜ. As Bauschmidt OÜ problems and new solutions extended the original construction schedule of almost two months, it caused occurring two months of additional costs of building and managing the overall cost.

The author also found, that most of the work has become more expensive comparing to calculations of the construction cost of Bauschmidt OÜ. The change of the budget was due to specifications of the project. The quotation of the budget of Bauschmidt OÜ was composed on the basis of the preliminary project. The preliminary project of the building gives the opportunity to ask the approximate price offers, but detailed solutions are developed in the following project stages.

The author come to conclusion in the research, that the main contractor faced with bankruptcy in the construction process as due to time schedules, as well as due to changes in the construction cost. It was also found, that the indirect impact was expressed in the sales process.