



Juho Ylinäjä

TALOYHTIÖN TYYTYVÄISYYS KORJAUSHANKKEESSA

TALOYHTIÖN TYYTYVÄISYYS KORJAUSHANKKEESSA

Juho Ylinäjä
Opinnäytetyö
Syksy 2013
Talorakennustekniikan koulutusohjelma
Oulun seudun ammattikorkeakoulu

TIIVISTELMÄ

Oulun seudun ammattikorkeakoulu
Rakennustekniikan koulutusohjelma, Talonrakennus

Tekijä: Juho Ylinäjä

Opinnäytetyön nimi: Taloyhtiön tyytyväisyys korjaushankkeessa

Työn ohjaaja: Seppo Perälä

Työn valmistumislukukausi ja -vuosi: Syksy 2013

Sivumäärä: 42 + 2

Peruskorjaaminen on Suomessa kasvussa, kun 1960- ja 1970-luvun kerros- ja rivitalot ovat saapumassa peruskorjausikään muun muassa putkistojen osalta. Tämä insinöörityö on insinööritoimisto Instaro Oy:lle tehty tutkimus, jonka aiheena on peruskorjaushankkeen tarkastelu taloyhtiön kannalta. Työn tavoitteena oli selvittää sellaisia näkökohtia ja kokemuksia, joiden avulla suunnittelija voi tuottaa mahdollisimman hyvän lopputuloksen ja välttää suurimmat virheet, jotta taloyhtiö olisi mahdollisimman tyytyväinen peruskorjaushankkeeseen.

Työssä käytiin aluksi läpi peruskorjaushankkeen eteneminen ja osa-alueet. Teknisten yksityiskohtien sijaan peruskorjaushankkeen kulku selvitettiin taloyhtiötä lähemmin koskevien asioiden kannalta. Lähteenä käytettiin korjausrakentamisesta kertovaa kirjallisuutta ja tutkielmia. Kokeneita isännöitsijöitä ja korjausrakentamisalan konsultteja haastatteleamalla pyrittiin selvittämään ne ongelmakohdat, jotka ovat aiheuttaneet eniten ongelmia hankkeen osapuolille ja ennen kaikkea taloyhtiölle.

Ennen työn aloittamista oletuksena oli, että suurin ongelma peruskorjausprojekteissa on taloyhtiön tiedottaminen. Haastatteluista saatujen tulosten perusteella voidaan kuitenkin päätellä, että ainakaan kokeneiden ammattilaisten keskuudessa se ei ole enää suurin ongelma, vaan haitalliseksi havaittiin taloyhtiön passiivisuus, tietämättömyys ja jopa negatiivisuus peruskorjaushanketta ja sen vaatimaa aikavarausta kohtaan. Taloyhtiöiden tulisi olla jatkuvasti perillä kiinteistön ja sen osien kunnosta, jotta mahdolliset korjaukset voitaisiin suunnitella pitkälle aikavälille. Säännöllisten kuntoarvioiden ja -tutkimuksien avulla vältetään päällekkäisten korjaustöiden syntymistä, säästetään rahaa ja vältetään mahdolliset ylikorjaamiset. Yllä olevien asioiden huomioiminen yhdessä aktiivisen ja omistautuneen taloyhtiön hallinnon kanssa helpottaisivat peruskorjaushankkeen suorittamista huomattavasti.

Asiasanat:

Peruskorjaus, linjasaneeraus, taloyhtiö, [http:// www.yso.fi/onto/ysa/ysa_juuri](http://www.yso.fi/onto/ysa/ysa_juuri)

ABSTRACT

Oulu University of Applied Sciences
Civil engineering, House Building

Author: Juho Ylinärä

Title of thesis: Contentment of Housing Cooperatives in Renovation Project

Supervisor: Seppo Perälä

Term and year when the thesis was submitted: Autumn 2013 Pages: 42 + 2
appendices

Overhaul projects in Finland are growing, as the buildings built in the 1960's and 1970's are coming to an end of their technical lifespan. This thesis is an investigation made for engineering firm Instaro Ltd. concerning overhaul projects from housing cooperative's point of view. The aim of this project was to define aspects and experiences, so that the engineer could produce the best possible outcome and avoid the biggest mistakes in the project at hand.

In the first part of this thesis is introduced the overhaul project and all of its sections. Instead of the technical details, the emphasis is on the housing cooperative's point of view. As the source, several books and publications concerning renovations were used. By interviewing several experienced house managers and consultants specialized in renovation, locating the most problematic parts of the overhaul project concerning housing cooperatives interests was aspired.

Before starting this thesis the presumption was, that the biggest problem in overhaul projects can be found in the briefing of the housing cooperative. After the interviews it turned out the biggest problems are the housing cooperative's passivity, ignorance and even negativity against the project. Housing cooperatives should be constantly aware of their estate and the condition it is in. With the help of regular condition assessments and examinations housing cooperatives can avoid overlapping renovations, possible over repairings and save money. By paying attention to actions mentioned above, with the help of active and dedicated housing cooperatives administration could ease up the renovation project considerably.

Keywords:

Overhaul, pipe restructuring, housing cooperative

MeSH <http://www.yso.fi/onto/mesh/conceptscheme>

Agriforest http://www-db.helsinki.fi/agri/agrisanasto/Welcome_eng.html

Helecon <http://helecon3.hkkk.fi/helevoc/?lang=eng&dbname=MIX>

ALKULAUSE

Tämä insinööri työ on tehty Oulun seudun ammattikorkeakoulun rakennustekniikan osaston talon- ja korjausrakentamisen opinnoissa lukuvuonna 2013. Työssä käsitellään taloyhtiön huomioimisen parantamista peruskorjaushankkeen aikana painottuen niihin kohtiin, joita rakennusalan konsultin tulisi ottaa huomioon, jotta taloyhtiö olisi mahdollisimman tyytyväinen lopputulokseen.

Haluan lausua lämpimät kiitokset kaikille insinööri työn valmistamiseen myötävaikuttaneille, työntekijöille ja mahdollistaneille insinööritoimisto Instaro Oy:lle, työn ohjanneelle Seppo Perälälle sekä kaikille haastattelun myöntäneille konsulteille ja isännöitsijöille.

Työn on esisijaisesti tehty Instaro Oy:n peruskorjauskohteiden johtamisen parantamiseen. Instaro Oy:ssä yhteyshenkilönä ja ohjaajana on toiminut insinööri Juha-Pekka Kumpulainen.

Oulussa 15.11.2013

Insinööriopiskelija Juho Ylinä

SISÄLLYS

TIIVISTELMÄ	3
ABSTRACT	4
ALKULAUSE	5
KÄSITTEET	8
1 JOHDANTO	11
2 PERUSKORJAUSHANKE TALOYHTIÖN NÄKÖKULMASTA	12
2.1 Tarveselvitys	13
2.1.1 Kiinteistön ylläpito	13
2.1.2 Kuntoarvio ja PTS	15
2.1.3 Kunnossapitosuunnitelma	17
2.1.4 Korjausohjelma	18
2.2 Hankesuunnittelu	18
2.2.1 Hankesuunnittelun sisältö ja eteneminen	19
2.2.2 Hankeohjelma	20
2.3 Suunnittelu	21
2.3.1 Suunnittelun valmistelu	21
2.3.2 Varsinainen suunnittelu	22
2.4 Rakentamisen valmistelu	23
2.4.1 Urakoitsijan valinta	23
2.4.2 Hankepääätös ja urakkasopimus	25
2.5 Rakentaminen	26
2.5.1 Aloittavat työt	26
2.5.2 Työmaan aikana	27
2.5.3 Loppukatselmus	28
2.6 Urakan vastaanotto ja takuu	29
2.6.1 Vastaanottotarkastus	29
2.6.2 Taloudellinen loppuseelvitys	30
2.6.3 Takuu-aika ja urakoitsijan vastuu takuu-aikana	31
3 PERUSKORJAUSHANKKEIDEN ONNISTUMINEN PROJEKTINJOHTOAMMATTILAISTEN JA ISÄNNÖITSIJÖIDEN NÄKÖKULMASTA	32
3.1 Projekltinjohtoammattilaiset	32

3.1.1 Kokemuksia peruskorjaushankkeista	33
3.1.2 Tiedottaminen	33
3.1.3 Taloyhtiön huomioiminen	34
3.2 Isännöitsijät	35
3.2.1 Kokemuksia peruskorjaushankkeista	36
3.2.2 Tiedottaminen	36
3.2.3 Taloyhtiö asiakkaana	37
4 POHDINTA	39
LÄHTEET	42
LIITTEET	43
LIITE 1 Kysymyslista ammattilaisille	
LIITE 2 Kysymyslista isännöitsijöille	

KÄSITTEET

Hoitovastike – rahasumma, jonka asunnon omistaja maksaa taloyhtiölle. Hoitovastikkeella kustannetaan esimerkiksi kiinteistönhuolto, jätehuolto, yhteisten tilojen käyttökustannukset, kiinteistön vakuutus ja niin edelleen. (10.)

Huoltokirja – kiinteistökohtainen asiakirjakokonaisuus, joka sisältää kiinteistön perustietojen lisäksi kiinteistön hoitoon ja ylläpitoon liittyvät ohjeet ja tavoitteet sekä seurantatietoja (1, s. 12).

Kiinteistöhoito – palvelu ja toiminta, joiden tarkoituksena on säilyttää kiinteistön kunto, arvo, ominaisuudet ja olosuhteet halutulla tasolla. Kiinteistöhoitoa ovat muun muassa teknisten järjestelmien hoito, kiinteistönhuolto, siivous sekä jätehuolto (1, s. 21.)

Kiinteistönhuolto – kiinteistön hoito- ja ylläpitopalvelu, jonka tarkoitus on pitää kohde käyttö- ja toimintakunnossa ja estää vikojen ilmaantuminen (1, s. 21).

Kiinteistön elinkaari – kiinteistön vaiheet maanhankinnasta ja kiinteistön mahdollisesta rakentamisesta sen hyödyntämisestä luopumiseen (1, s. 2).

Kiinteistöstrategia – kiinteistön omistajien ilmaisema yhteinen näkemys siitä, miten etukäteen ja tavoitteellisesti vaikutetaan omistamista, asumista ja kiinteistön ylläpitoa koskevien tapahtumien ja asioiden kulkuun. Strategiassa voidaan määritellä myös sen ylläpidon taso, jonka saavuttaminen riittää ja jonka ylittämisestä ei olla valmiita maksamaan. (2, s. 14.)

Korjausohjelma – kunnossapitoa ohjaava tietyn aikavälin suunnitelma, jossa otetaan teknisten ja taloudellisten näkökulmien lisäksi huomioon kiinteistön käyttäjien ja omistajien tarpeet. Korjausohjelma muodostaa yleensä perustan kunnossapitoon liittyvälle budjetoinnille. (2, s. 14.)

Korjausrakentaminen – rakentaminen, joka muuttaa aiemmin rakennettua kohdetta toivottuun suuntaan. Korjausrakentamista voidaan tehdä erillisenä projektina tai vuosikorjaustyypillisesti ilman erillistä hanketta. Korjausrakentamisen tavoitteena voi olla esimerkiksi kohteen parempi soveltuvuus tarkoitukseensa

(perusparantaminen) tai käyttötarkoituksen muuttaminen (muutosrakentaminen). (1, s. 13.)

Korjaussuunnitelma – kunnossapitoa ohjaava tietyn aikavälin suunnitelma, jossa otetaan teknisten ja taloudellisten näkökulmien lisäksi huomioon kiinteistön käyttäjien ja omistajien tarpeet. Korjaussuunnitelma muodostaa yleensä perustan kunnossapitoon liittyvälle budjetoinnille. (1, s. 13.)

Kuntoarviointi – selvitys, jossa pääasiassa aistinvaraisesti, kokemusperäisesti ja ainetta rikkomatta selvitetään rakennuksen tai laitteen kunto ja korjaustarpeet. (1, s. 13.)

Kuntokatselmus – korjausohjelman päivittämiseksi tehtävä kiinteistön tai sen osien kunnan selvittäminen (2, s. 15).

Kuntotutkimus – selvitys, jonka tarkoituksena on rakennuksen, rakennelman tai kiinteistöön kuuluvien LVISKA-laitejärjestelmien (lämpö, vesi, ilma, sähkö, kylmä, automaatio) yksityiskohtainen tutkiminen elinkaaren vaiheen, suunnittelun tai korjaustarpeiden täsmentämiseksi (1, s.14).

Kunnossapito – korjausrakentamiseen kuuluva toiminta, jossa kohteen ominaisuudet pysytetään uusimalla tai korjaamalla vialliset ja kuluneet osat ilman, että kohteen suhteellinen laatutaso olennaisesti muuttuu (1, s. 12).

Kunnossapitosuunnitelma – tekniset näkökohdat huomioon ottava tietyn aikavälin suunnitelmaehdotus kunnossapitoa varten (1, s. 13).

Peruskorjaus – suhteellisen suurena erillisenä hankkeena toteutettava korjausrakentaminen. Peruskorjauksen tavoitteena on saattaa rakennus samantasoisiksi, kun se oli uutena. (1, s. 14.)

PTS – pitkän tähtäimen suunnitelma. Taloyhtiön strategiaan pohjautuva ja kiinteistön kunnossapitoa ohjaava, 10 vuodeksi tehty suunnitelma, jossa otetaan teknisten ja taloudellisten näkökulmien lisäksi huomioon kiinteistön käyttäjien ja omistajien tarpeet. PTS:ssä eritellään tarvittavat korjaus- ja muut toimenpiteet ajoituksineen ja alustavine kustannusarvioineen. (2, s. 14–15.)

Pääomavastike – vastike, jota asuntoyhtiö perii osakkailtaan yhtiön pitkäaikaisista lainoista aiheutuvien korkomenojen ja lyhennysten kattamiseksi. (11.)

Urakkaohjelma – tarjouspyyntöön liittyvä sopimusasiakirja, joka sisältää tilaajan ja urakoitsijan väliset hankekohtaisesti esitetyt kaupalliset ehdot ja keskeiset tiedot (8, s. 3).

Urakkarajaliite – asiakirja, joka sisältää työmaan hallintoa ja yhteisiä toimintoja sekä eri urakkasuoritusten välisiä urakkarajoja koskevat säännöt (8, s. 3).

Vuosikorjaus – vuosikorjaussuunnitelmaan perustuva ennakoitavissa oleva korjaus (1, s. 14).

Vuosikorjausohjelma – korjaussuunnitelmaa tarkentava, vuosittain etenevä toimenpidesuunnitelma. Vuosikorjaussuunnitelmaa toteutetaan tavallisesti vuosikorjauksina tai erillisinä peruskorjaushankkeina. (1, s. 15.)

1 JOHDANTO

Korjausrakentaminen on jatkuvassa kasvussa ja pelkästään Oulun alueella, jossa rakennuskanta kerrostalojen osalta on pääasiassa lähtöisin 1960- ja 1970-luvulta, kiinteistöt ovat saapuneet peruskorjausikänsä. Peruskorjaushanke on väistämätön projekti, joka jokaisella taloyhtiöllä tulee ennen pitkää vastaan. Tämän vuoksi talon mahdollisiin korjaustöihin varautuminen tulee aloittaa heti rakennuksen valmistuttua.

Tämän insinööriyön tarkoitus on syventyä asuintaloyhtiön peruskorjaushankkeeseen erityisesti taloyhtiön näkökannalta ja pyrkiä vastaamaan kysymykseen: mitä suunnittelijan tulee ottaa huomioon, jotta taloyhtiö olisi mahdollisimman tyytyväinen peruskorjaushankkeeseen? Teknisten toteutustapojen ja yksityiskohtien sijaan tässä työssä on keskitytty asioihin, jotka taloyhtiötä yhteisönä koskevat.

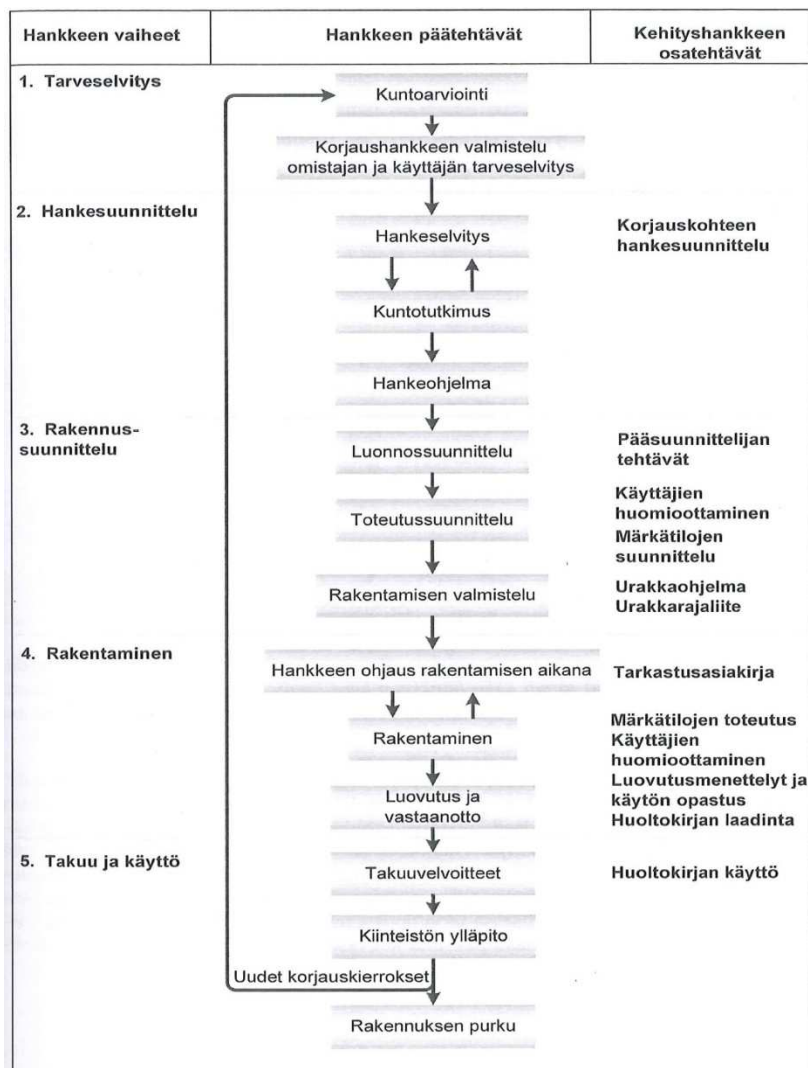
Insinööriyö on tehty oululaisen insinööritoimisto Instaro Oy:n tilauksesta. Instaro Oy on korjaussuunnitteluun, kuntotutkimuksiin ja projektinjohtoon ja -valvontaan erikoistunut yritys, jossa työskentelee kymmenkunta insinööriä. Merkittävimpiä Instaro Oy:n hankkeita ovat olleet liike- ja asuinkiinteistöjen peruskorjauksien korjaussuunnittelu, projektinjohto ja valvonta.

Tässä työssä isännöitsijöitä ja kokeneita korjausrakentamisalan konsultteja haastatteleamalla pyritään selvittämään, mitkä ovat tämän päivän ongelmakohdat taloyhtiön peruskorjaushankkeissa. Haastateltavien henkilökohtaisia kokemuksia tiedustelemalla halutaan selvittää, miten mahdollisten virheiden toistumiselta voitaisiin jatkossa välttyä.

2 PERUSKORJAUSHANKE TALOYHTIÖN NÄKÖKULMASTA

Korjausrakentaminen on Suomessa jatkuvassa kasvussa, ja se arvioiden mukaan kattaa noin puolet kaikesta tämänhetkisestä rakentamisesta. Tästä syystä peruskorjaus on hyvin monessa taloyhtiössä ajankohtainen erityisesti 1960- ja 1970-luvun rakennuksien osalta niiden taloteknisten järjestelmien, kuten esimerkiksi putkistojen, saapuessa teknisen käyttöikänsä päähän.

Tähän kohtaan on selvitetty alla olevan kuvan (kuva 1) mukaisesti peruskorjaushankkeen vaiheet ja kenelle kyseinen vaihe kuuluu tai kenellä se kannattaa teettää. Vaiheiden läpikäynnissä on teknisten yksityiskohtien sijaan keskitytty asioihin, joista taloyhtiö on todennäköisemmin kiinnostunut.



KUVA 1. Korjaushankkeen kulku ja päätehtävät (3, s. 11)

2.1 Tarveselvitys

Tarveselvityksellä tarkoitetaan kiinteistön nykykunnan ja korjaustarpeen tarkkailua. Tarkkailu tulee aloittaa heti rakennuksen valmistuttua, mikä nostaa kiinteistönhoidon ja kunnossapidon entistä suurempaan asemaan. (2, s. 19.)

2.1.1 Kiinteistön ylläpito

Kiinteistön ylläpito koostuu kiinteistönhoidosta ja kiinteistön kunnossapidosta. Kiinteistönhoidossa kiinteistölle tehdään säännöllisiä ja ajankohdan edellyttämiä huoltotoimenpiteitä. Näitä ovat esimerkiksi siivoukset, tekniset huoltotoimenpiteet ja jätehuolto. Toisin sanoen kaikki toimenpiteet, joilla kiinteistö pidetään sovitulla tasolla. (2, s. 20.)

Kiinteistön kunnossapidossa kiinteistön ominaisuudet pidetään alkuperäisessä kunnossa joko uusimalla tai korjaamalla laatutasoa suuremmin muuttamatta. Kunnossapidossa on kuitenkin tavallista, että kiinteistön laatutaso paranee, kun korjaustoimenpiteissä käytetään nykypäivän teknisiä ratkaisuja ja mahdollisesti parannetaan asumis- ja laatutasoa huomioimalla tarpeet, joita ei rakennusaikana ollut tarjolla. Kunnossapito suoritetaan normaalisti vuosikorjauksien avulla. (2, s. 21.)

Kunnossapidossa on käytettävissä käytännössä kaksi toimintamallia: jatkuvan kunnossapidon malli ja pakollisten korjausten malli. Jatkuvan kunnossapidon mallissa noudatetaan kiinteistön ylläpidosta tehtyä ennakkosuunnitelmaa. Tämä edellyttää suurempaa panostusta taloyhtiön hallitukselta, jotta ylläpitotoimenpiteistä ja suunnitelluista korjauksista ollaan tietoisia. Paras keino ylläpitotoimenpiteiden seuraamiseen on huoltokirjan pitäminen, johon kaikki suunnitellut ja suoritettut korjaustyöt ja huoltotoimenpiteet kirjataan. Kiinteistön ylläpito ei kuitenkaan yksistään ole riittävä, vaan suuremmat peruskorjaus- ja perusparannustoimenpiteet tulee jossain välissä suorittaa, jotta kiinteistön kunto pysyy sovitulla tasolla. (2, s. 21–22.)

Pakollisten korjausten mallissa kiinteistön kuntoa tai sen huoltotoimenpiteitä ei etukäteen suunnitella, vaan sen järjestelmien annetaan kulua loppuun ja ne korjataan vasta äärimmäisen pakon edessä. Tämä johtaa siihen, että peruskorja-

ukset ja -parannukset on tehtävä aikaisemmin kuin huolellisesti suunnitellussa järjestelmässä. Lisäksi korjauskustannukset voivat nousta suuremmiksi, kun pienien korjaamatta jätettyjen vaurioiden annetaan kasvaa suuriksi. Tämä voi taas puolestaan johtaa ylikorjauksiin, kun korjattavien osien vuoksi myös toimivat järjestelmät voidaan joutua uusimaan. (2, s. 22.)

Pakollisten korjausten mallissa esiintyy normaalisti suuria ja nopeita asumiskustannusten vaihteluja. Suuret ja ennustamattomat asumismenojen muutokset voivat aiheuttaa osakkaille taloudellisia vaikeuksia. Lisäksi ne laskevat osakkeiden arvoa. Osakkaiden tulisivat osata vaatia hallinnolta huolellisesti suunniteltua kiinteistöstrategiaa, jotta asumismenot olisivat tasaisia ja paremmin ennustettavissa. (2, s. 22–23.)

Toimivan kiinteistöstrategian tekeminen on kaikkien osakkaiden tehtävä. Osakkaat yhdessä päättävät, millaisessa kiinteistössä he haluavat asua, miten sitä ylläpidetään ja kuinka suuriin asumiskustannuksiin kullakin on varaa. Tätä kautta voidaan laatia korjausaikataulut ja rahoitussuunnitelmat. Hyvänä nyrkkisääntönä kustannuksia suunniteltaessa voidaan pitää esimerkiksi sitä, että asumiskustannukset eivät saa ylittää vuokralla asumisen kustannuksia. (2, s. 23.)

Taloyhtiö koostuu useista päättäjistä, mikä tarkoittaa sitä, että erimielisyyksiltä harvoin vältytään, sillä kaikkia ei voi aina miellyttää tai heidän nykyinen elämäntilanne ei anna korjaustöihin mahdollisuutta. Moni voi kokea korjaamisen kalliiksi, vaikka vaarana on, että korjaamatta jättäminen tulee vielä kalliimmaksi. Tämä johtaa luontojaan siihen, että korjaukset tehdään vasta sitten, kun on pakko. (2, s. 24.)

Kiinteistöstrategia perustuu kiinteistön elinkaareen ja se antaa suuntaa ja ohjaa hallituksen ja isännöitsijän toimintaa. Osakkaiden ajatusmaailmasta ja taloudellisesta tilanteesta riippuu, millainen strategia kiinteistölle valitaan. Vaihtoehtoja on pääasiassa kolme: tasoa kohottava, ylläpitävä ja alas ajava. Yleensä strategia muodostuu kaikista kolmesta, mutta jokin osa-alue on aina määräävä. Näiden vaihtoehtojen ollessa tiedossa voidaan tehdä valinta kulloinkin sopivasta vaihtoehdosta. Esimerkkinä voivat olla rakenteiden tai järjestelmien teknisen käyttöiän päättyminen, osakkeen arvoa nostavat peruskorjaukset tai peruspa-

rannukset (autokatokset, lasitetut parvekkeet, hissit ja niin edelleen), turvallisuuden tai ekologisuuteen painottuvat korjaukset tai korkeiksi nousseiden vakuutusmaksujen luomat pakotteet. (2, s. 24–25.)

Hyvin laadittu kiinteistöstrategia ei rajoitu pelkästään rakennuksen ylläpitoon liittyviin toimiin, vaan siinä otetaan kantaa kaikkiin asumisen ja kiinteistönpidon osa-alueisiin. Näitä ovat esimerkiksi ympäristön ja asumisen vaatimuksien taso eri aikoina, alueen turvallisuuskysymykset sekä lasten ja erityisryhmien tarpeet. (2, s. 26.)

Kiinteistöstrategiaa seuraa toimintasuunnitelma, josta ilmenee muun muassa asumiskustannusten muutos sekä hankkeiden aikataulutukset mahdollisimman yksiselitteisesti. Suunnitelma ja sen perusteet on saatettava osakkaiden tietoon, jotta heillä on mahdollisuus ottaa siihen kantaa jo ennen varsinaisia jatkotoimenpiteiden käynnistämistä. (2, s. 26–27.)

2.1.2 Kuntoarvio ja PTS

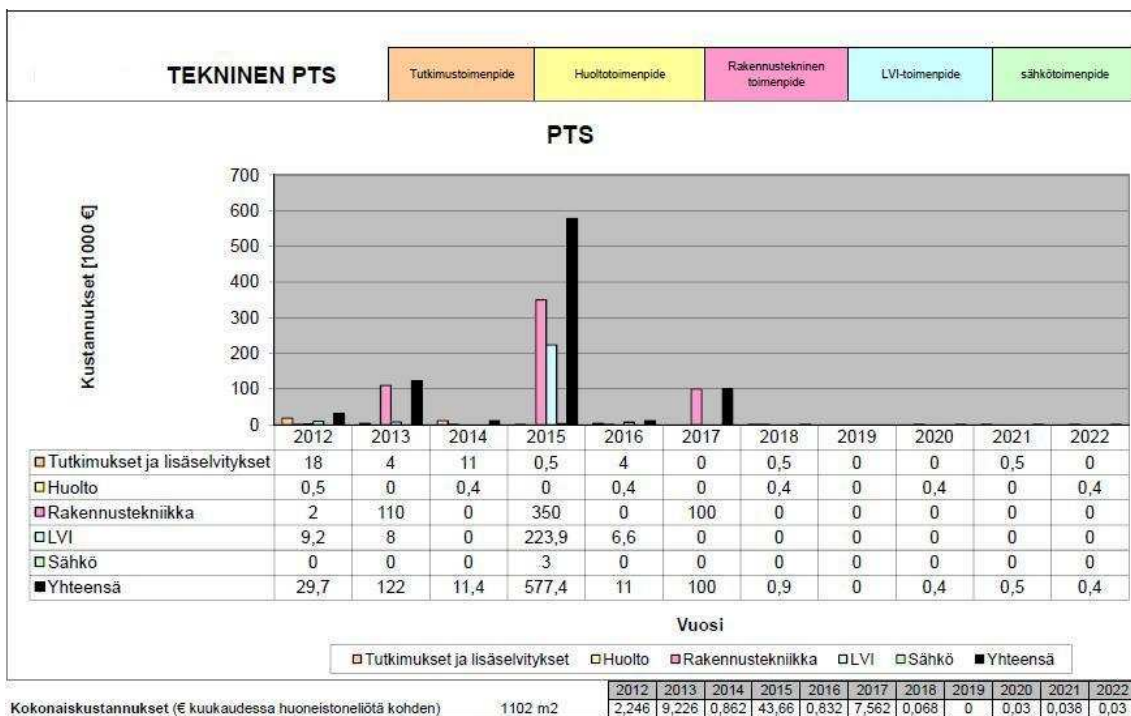
Kuntoselvitys tehdään kohteen todellisen kunnan ja toimivuuden selvittämiseksi. Korjaustarpeen määrittämiseksi on saatava selvyys rakennuksen nykykunnosta ja sen tarvitsemista korjaustoimenpiteistä. Toimenpiteellä estetään ylikorjaamista, vältetään yllätyksiä rakentamisvaiheen aikana sekä varmistetaan vaurioitumisen aiheuttaja ja sen korjattavuus. (3, s. 27.)

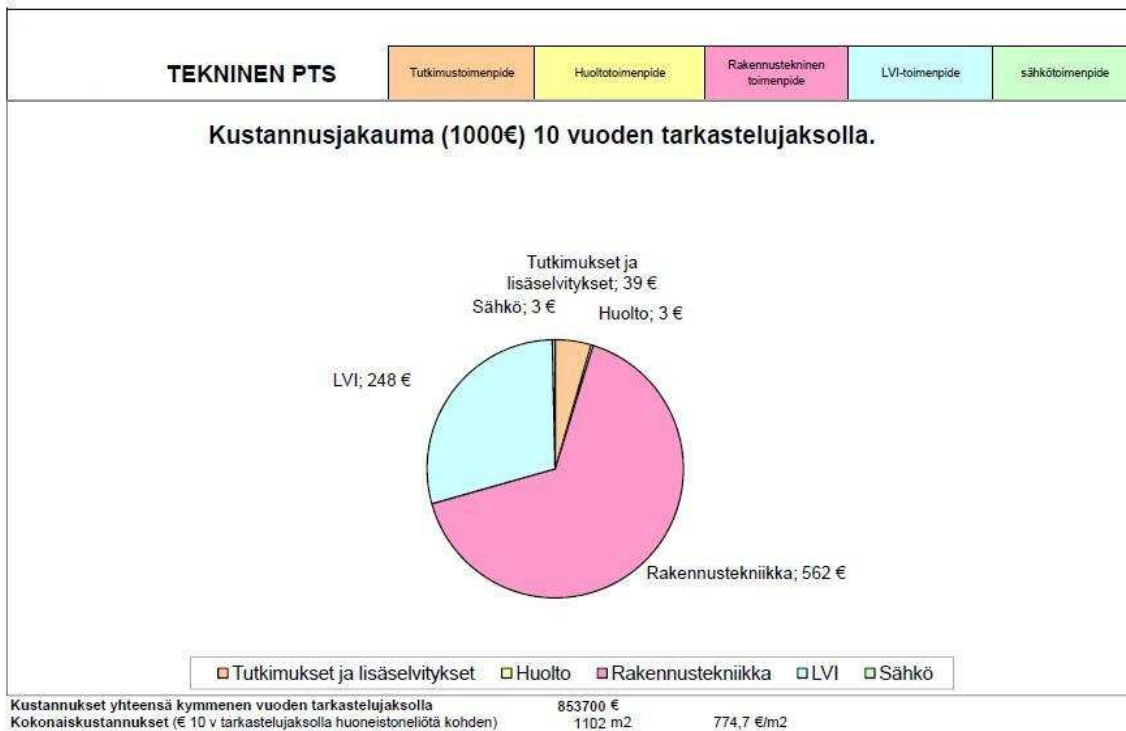
Kuntoarviossa asiantuntija tutkii kiinteistön kokonaisuudessaan aistinvaraisesti ja rakenteita rikkomatta. Se ei siis sisällä mitään tarkempia tai absoluuttisia mitauksia, vaan ne tehdään mahdollisten kuntotutkimusten yhteydessä kuntoarvioijan ehdotuksiin perustuen. (2, s. 28.)

Asukaskysely on oleellinen osa kuntoarviota. Se ohjaa toimintaa ja antaa paljon lähtötietoja kuntoarvion tekijälle. Kyselyssä asukkailta tiedustellaan muun muassa mahdollisista lämpövuodoista, ilmastoinnin tai vesi- ja viemärijärjestelmien toimivuudesta tai kiinteistön yhteistilojen epäkohdista. Ensimmäinen kuntoarvio tehdään yleensä noin 10 vuoden ikäiseen kiinteistöön. (2, s. 28–29.)

Kuntoarvion yhtenä tuotoksena on niin kutsuttu PTS eli pitkän tähtäimen suunnitelma. PTS:stä käy ilmi rakenteiden ja kiinteistön osien korjaustöiden tai uusimisien kiireellisyys, karkea kustannusarvio ja taloyhtiön lainan takaisinmaksuaika. (2, s. 30.)

PTS:n tulee olla helposti ymmärrettävissä ja mahdollisimman havainnollisesti esitetty. Kuvassa 2 on esitetty esimerkki PTS:n esitystapamahdollisuuksista. Kuvan PTS on jaettu viiteen osa-alueeseen ja se on esitetty sekä taulukkona että diagrammeina, joissa näkyvät vuosittaiset kokonaiskustannukset huoneistoalaan suhteutettuna. Lisäksi diagrammina on esitetty osa-alueiden kustannusten keskinäistä jakautumista. Asunto-osakeyhtiölaki (AOYL 2010) velvoittaa hallitusta esittämään taloyhtiölle seuraavan viiden vuoden aikana tarpeellisiksi tulevat korjaukset. Hyvin tehty PTS täyttää kyseiset vaatimukset. (2, s. 29–30; 9.)





KUVA 2. Esimerkki PTS:n kuvaajista (9)

2.1.3 Kunnossapitosuunnitelma

Kuntoarvion ja PTS:n pohjalta voidaan laatia kunnossapitosuunnitelma. Kunnossapitosuunnitelman avulla voidaan varmistua siitä, että tarvittavat korjaushankkeet toteutetaan oikeaan aikaan ja oikeassa järjestyksessä, jolloin mahdollisilta päällekkäisyyksiltä vältytään. (2, s. 32.)

Kunnossapitosuunnitelmaa tulee päivittää jatkossa säännöllisesti. Yksi hyvä keino on kuntokatselmusten tekeminen, jotka ovat kevyempiä versioita kuntoarviosta. Näiden katselmusten ansiosta kunnossapitosuunnitelma ja korjausohjelma pysyvät ajan tasalla. Kuntokatselmuksia suoritetaan normaalisti kahden vuoden välein. (2, s. 32–33.)

Toimenpiteiden esittämistavoilla ei ole merkitystä. Pääasia on, että toimenpiteitä koskevat päätökset perustuvat faktoihin kiinteistön kunnosta ja osakkaiden yhteiseen tahtoon. (2, s. 34.)

2.1.4 Korjausohjelma

Korjausohjelmalla tarkoitetaan tietyn aikavälin suunnitelmaa, joka muodostaa perustan kunnossapidon budjetoinnille. Ajan tasalla olevan korjausohjelman avulla osakkaat voivat arvioida asunnon tulevat korjaustoimenpiteiden kustannukset. Se on suunnitelma, joka ohjaa kiinteistön kunnossapitoa paitsi teknisten näkökulmien myös käyttäjien tarpeiden mukaan. PTS ei ole korjausohjelma, vaan se toimii ainoastaan lähtötietoina korjausohjelman laadinnassa. (2, s. 34–35.)

Hyvin tehty korjausohjelma tulee jakaa erillisiin alaohjelmiin, esimerkiksi vuosikorjauksiin ja perusparannuksiin. Siinä tulee ottaa huomioon myös ennakoimattomat kulut, kuten ilkeistä aiheutuvat vahingot. Käytännössä korjausohjelma siis käsittää ne tehtävät, jotka sisällytetään hoitovastikkeeseen ja ne suuremmat hankkeet, jotka kustannetaan esimerkiksi taloyhtiön lainalla. Tärkeää on muistaa korjausohjelman säännöllinen päivitys. (2, s. 35.)

PTS:n, kunnossapitosuunnitelman ja korjausohjelman laatimisen jälkeen nykyaikaisissa isännöintiyhtiöissä on tapana tehdä suunnitelmat 1+4+5-säännöllä. Ensimmäisenä vuonna esitetään ne hankkeet, jotka on käytännössä jo sovittu, ja ne rahoitetaan hoitovastikerahoituksella tai pääomavastikkeen kautta. Neljälle seuraavalle vuosille sijoitetaan ne hankkeet, joihin taloyhtiön resurssit riittävät. Loppuihin viiteen vuoteen sijoitetaan vielä hankkeet, joilla ei ole välitöntä kiirettä ja joiden budjetointi ei ole vielä ajankohtaista. (2, s. 36.)

2.2 Hankesuunnittelu

Tarveselvitystä seuraa hankesuunnittelu. Sen avulla selvitetään hankkeen sisältö siten, että taloyhtiö voi pyytää tarjouspyynnöt suunnittelusta. Kunnollisessa hankesuunnittelussa määritetään tavoitteet ja puitteet korjausratkaisujen suunnittelulle ja toteutukselle. Lisäksi sen avulla taloyhtiö voi valmistautua tulevaan korjaukseen. (2, s. 41; 4, s. 118.)

2.2.1 Hankesuunnittelun sisältö ja eteneminen

Hankesuunnittelun osuus korjausurakan kokonaiskustannuksista on pieni (0,3-3 %) suhteutettuna siihen, mitä sillä saavutetaan. Hankkeen laajuus, toteutustapa ja kustannukset määräytyvät juuri hankesuunnittelun aikana. Hyvä hankesuunnittelu säästää taloyhtiön tarpeettomilta riskeiltä, kun hankkeen päävaiheet määräytyvät hankesuunnitelman aikana. Hankesuunnitelma voidaan jakaa hankeselvitykseen ja siinä tehtyjen päätösten kautta hankeohjelmaan. Hankeselvitykseen kuuluvat muun muassa nykytilan selvittäminen, mahdolliset lisätutkimustarpeet, korjausvaihtoehtojen ja -tapojen esittäminen sekä niihin liittyvät kustannuslaskelmat, hankeaikataulut ja riskiarviot. Erityisen tärkeää hankesuunnittelussa on selvittää, mitkä järjestelmät kannattaa korjata samaan aikaan. Esimerkiksi linjasaneerauksen aikana on monesti kannattavinta uusien sähkö- tai ATK-järjestelmät. (2, s. 42.)

Hankesuunnittelu tulee organisoida huolellisesti. Vaikka isännöitsijä on organisoinnissa avainasemassa, ei hänestä kannata projektipäällikköä tehdä, vaan se kannattaa jättää projektinjohtoon erikoistuneelle konsultille. Isännöitsijä valitsee yhdessä taloyhtiön kanssa sopivan yrityksen esimerkiksi tarjouspyyntöjen tai maineen ja kokemuksen perusteella. Projektipäällikkö on se henkilö, joka lopulta vastaa päätösten ja rakennuttamistehtävien valmistelusta. Lisäksi projektipäällikkö delegoi turvallisuustehtäviä, kuten turvallisuuskoordinaattorin tehtävät, asianomaisille toteuttajille ja valvoo, että ne myös toteutetaan. (2, s. 44–48.)

Hankesuunnittelun aikana valitaan urakan toteutusmuoto. Yleisin vaihtoehto on pääurakkamuoto, jossa urakan toteutusvastuu siirretään taloyhtiöltä urakoitsijoille. Tässä urakkamuodossa on kuitenkin riskinä urakan jakautumisen aiheuttama monivaiheisuus. Vaihtoehtona pääurakkamuodolle on esimerkiksi niin kutsuttu suunnittele ja toteuta -urakka, jossa koko hanke suunnittelusta itse urakointiin toteutetaan yhdellä sopimuksella tilaajan ja urakoitsijan välillä. Tällöin saadaan yleensä tarkempi käsitys kustannuksista, kun urakoitsijan toimintatavat ja kokemus on tiedossa jo suunnitteluvaiheessa. Tämä urakkamuoto on kuitenkin erityisesti taloyhtiöiden vähemmän käyttämä vaihtoehto. (2, s. 53.)

2.2.2 Hankeohjelma

Hankeohjelma on korjauspäätöksen perusta. Projektiryhmä kokoaa projektipäällikön johdolla ja suunnittelijoiden avulla hankeohjelmaan kaikki hankkeen lähtötiedot, suoritettavat kuntoarviot ja -tutkimukset sekä muut urakkaan liittyvät asiat siinä laajuudessa, että osakkaalla on vastaus vähintään seuraaviin kysymyksiin: mitä on tarkoitus korjata ja miten, millaisia vaihtoehtoja esitetään ratkaisuksi ja mitä ne tulevat osakkaalle maksamaan? Erittäin oleellista on selvittää osakkaalle jo hyvissä ajoin, mitä kukin korjausmenetelmä sisältää ja kuinka pitkä elinkaarilla on, jotta korjausmenetelmän valinta ei perustu pelkkään hintalappuun. Hyväksi todettu tapa hankkeen havainnollistamiseksi ovat koepurut ja -korjaukset, jossa osakas näkee lopputuloksen ja korjauksen suomat hyödyt konkreettisesti. (2, s. 54–56.)

Osakkaiden huoneistokohtaiset korjaustyöhalukkuudet kannattaa selvittää jo hankesuunnitteluvaiheessa, ja niistä sopimiset kannattaa siirtää suoraan osakkaan ja urakoitsijan välille toteutussuunnittelun yhteydessä. Mikäli huoneistokohtaiset muutostyöt sisällytetään taloyhtiön urakkaan ja ne aiotaan veloittaa osakkaalta erikseen, kannattaa osakas jo tässä vaiheessa velvoittaa maksamaan muutostyön lisähinta taloyhtiön tilille mahdollisten maksuselkkausten välttämiseksi. Lisäksi tulee muistaa, että muutostöistä aiheutuvat lisätyöt eivät kuulu projektinjohdon ja valvonnan velvollisuuksiin. Näistä osakas voi sopia myös valvonnan kanssa erikseen. (2, s. 61–62.)

Hankeselvityksen valmistumisen jälkeen on kannattavaa järjestää infotilaisuus, jossa taloyhtiön asukkaille hanke-ehdotus esitellään. Tällöin asukkailla on mahdollisuus esittää omia näkemyksiään ja kysymyksiä projektipäällikölle ja muille hankkeen vaikuttajille. Infotilaisuus tarkoittaa yhtiökokouksen lopullisen esityslistan yhtiökokousta varten, jossa esitellään muun muassa korjausvaihtoehtojen kustannukset, käyttöikä, tekniset ominaisuudet, riskit, aikataulu, turvallisuus, rahoitussuunnitelma ja asumisjärjestelyt. Tämän jälkeen taloyhtiökokous hyväksyy, pyytää lisäselvityksiä tai hylkää hallituksen esityksen. (2, s. 62–64.)

Hankeohjelma on tärkeä asiakirja, josta suunnittelijat saavat tarvittavat lähtötiedot suunnittelun perustaksi. Hyvin laaditun hankeohjelman avulla kilpailutetaan

ja valitaan suunnittelijat. Kun hankeohjelma on hyväksytty, aloitetaan suunnittelu. (2, s. 65.)

2.3 Suunnittelu

Suunnittelu on keskeisin keino vaikuttaa korjauskohteen laatuun ja kustannuksiin, ja sen tavoitteena on saavuttaa paras mahdollinen laatu hankeohjelmassa määritellyillä resursseilla. Suunnittelun tuloksena syntyvät tekniset asiakirjat, esimerkiksi suunnitelmat, urakkatarjouspyyntökirje, urakkaohjelma, tarjouspyyntölomake ja urakoitsijan laatulomake. (3, s. 32; 5, s. 4.)

2.3.1 Suunnittelun valmistelu

Suunnittelun valmisteluvaiheessa projektipäällikkö pyytää suunnittelutarjoukset ja neuvottelee soveltuvien suunnittelijoiden kanssa, joista valittujen kanssa tehdään suunnittelusopimus. Suunnittelutarjouksista ei välttämättä kannata valita halvinta, sillä halpa hinta on laskettu mahdollisimman vähäisellä työmäärällä. Tämä tarkoittaa sitä, että taloyhtiön kannalta parhaaseen lopputulokseen ei välttämättä päästä. Hyvin tehty hankeohjelma helpottaa suunnittelua, ja näin ollen siihen käytettävän työmäärän arviointia. Kokeneen ja hyvämaineisen suunnittelijan valinta voi antaa ratkaisuja, jotka tulevat taloyhtiölle halvemmaksi kuin alun perin oli budjetoitu. Näin ollen suunnittelijoilta kannattaa pyytää suunnittelutarjouksen liitteenä listaa aikaisemmista projekteista ja niiden yhteyshenkilöistä. (2, s. 71–72.)

Suunnittelun osuus kustannuksista on yleensä 2–5 prosenttia kokonaiskustannuksista. Hyvin tehdyt suunnitelmat ja urakka-asiakirjat helpottavat urakkalaskentaa ja voivat johtaa edullisiin tarjouksiin. Ammattitaitoinen suunnittelija havaitsee urakan riskikohdat ja mahdolliset pullonkaulat jo suunnitteluvaiheessa ja osaa jättää ne kokonaishintaisen urakkatarjouksen ulkopuolelle lisätyöhintaisiksi. Mikäli lähtötiedot ovat puutteelliset, voivat ne johtaa riittämättömiin suunnitelmiin ja sitä kautta korkeampiin urakkatarjouksiin, kun urakoitsijat joutuvat ottamaan huomioon tuntemattomat kustannusriskit. (2, s. 74–75.)

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan hankkeella tulee olla pääsuunnittelija, jolla on riittävä koulutus ja kokemus. Pääsuunnittelijan pääpaino on kokonaisuuden

toimivuuden huolehtimisessa sekä muutossuunnitelmien ohjastamisessa. Lisäksi pääsuunnittelija muun muassa varmistaa tarveselvityksen ja hankesuunnitelman kattavuuden ja hankkeen riittävät lähtötiedot, koordinoi ja johtaa suunnitteluryhmää, varmistaa aikataulun realistisuuden, varmistaa suunnitelmien ristiriidattomuuden ja valvoo, että suunnitellut työt tulee tehdyksi. Pääsuunnittelijan tulee lähtökohtaisesti olla pätevyydeltään sama, mitä hankkeen vaativin tehtävä edellyttää (esimerkiksi pätevä arkkitehti tai insinööri). (3, s. 39–40.)

Suunnittelun valmistelun jälkeen pidetään ensimmäinen suunnittelukokous, johon osallistuvat pääasiassa taloyhtiön edustajat ja hallitus, projektipäällikkö sekä pääsuunnittelija. Kokoukseen kuuluu muun muassa selvitysten ja hankeohjelman läpikäynti, aikataulujen laatiminen sekä mahdollisista lisäselvityksistä päättäminen. Lisäksi turvallisuusasiat näyttelevät suurta osaa suunnittelukokousta. Turvallisuusasiakirjojen ylläpito kuuluu taloyhtiön vastuulle, mutta niiden laatiminen kannattaa sisällyttää jo suunnittelu- tai viimeistään urakkatarjouspyyntöön. (2, s. 77–78.)

2.3.2 Varsinainen suunnittelu

Varsinaiseen suunnitteluvaiheeseen kuuluu muun muassa valvojan osalta suunnittelukokousten järjestäminen ja vetäminen, suunnittelun valvonta ja ratkaisuvaihtoehtojen vertailu sekä suunnitelmien hyväksyttämiseen liittyvät työt. Tässä kohtaa taloyhtiön hallinto tai sen edustaja valvoo, että suunnittelussa edetään taloyhtiön hyväksymän hankeohjelman mukaisella tavalla. (2, s. 78–79.)

Suunnittelun tuottamat asiakirjat jaetaan tavallisesti kahteen osaan: teknisiin ja kaupallisiin. Tekniset asiakirjat, kuten piirustukset ja työselostukset, kertovat, miten työ suoritetaan käytännössä. Nämä suunnitelmat esitetään taloyhtiölle, jolle annetaan tarpeeksi aikaa niihin tutustumiseen ja mahdollisten muutoksien ja kysymysten esittämiseen. Tämän vuoksi suunnitelmissa kannattaa pitää mukana useita korjausvaihtoehtoja (varsinkin peruskorjaushankkeessa), joista yhtiö valitsee mielestään parhaimman. Pääsuunnittelijan ja projektipäällikön tulee varmistaa, että suunnitelmat ovat ristiriidattomia ja että tiedonkulku taloyhtiöön on riittävää. (2, s. 79–81.)

Kaupallisiin asiakirjoihin kuuluvat erilaiset toteuttamisperiaatteet ja urakoitsijaa ohjaavat asiakirjat. Näistä oleellisin asiakirja on urakkaohjelma, jossa määritellään muun muassa urakan laatu, urakka-aika, turvallisuusasiakirjat, takuuajat, katselmointi- ja tarkastuskerrat, laadunvalvonta, maksuehdot ja mahdolliset erimielisyyksien ratkaisutavat. Urakkaohjelma täydentyy vakioasioiden lisäksi aina hankekohtaisesti, mikäli kohteen erityispiirteet, esimerkiksi työskentelyajat, sitä edellyttävät. (2, s. 81–82.)

Mikäli osakas haluaa tehdä huoneistokohtaisia muutostöitä, kannattaa ne jättää kokonaisurakkahinnan ulkopuolelle niin itse työn suorittamisen kuin suunnittelun osalta, jotta ne voidaan helpommin erottaa taloudellisesta loppuselvityksestä. Suunnittelu- ja urakkasopimukset kannattaa aina tehdä kirjallisesti. Lisäksi osakkaan tulee selvittää (esim. rakennusvalvonnasta tai asiantuntijalta), edellyttävätkö muutostyöt erillisiä lupia tai tarkistuksia. (2, s. 83.)

Työn suorituksen valvoja kannattaa valita jo suunnittelun aikana, jotta valvojalla olisi mahdollisimman hyvät lähtötiedot urakan varsinaiseen suorittamiseen. Valvojan kokemus on ensiarvoisen tärkeää, ja joissain erityisen haastavissa hankkeissa valvonta kannattaa suorittaa yhteisvalvontana, jossa suunnittelija valvoo teknistä suorittamista ja valvoja vastaa muusta valvonnasta. Valvonnasta tehdään valvontasopimus, jossa kerrotaan myös valvojan tehtävät. (2, s. 83–84.)

2.4 Rakentamisen valmistelu

Rakentamisen valmisteluun kuuluu rakentamisen organisointi, rakentamistehtävien kilpailutus, sopimusneuvotteluiden käyminen ja urakka- ja hankintasopimusten tekeminen. Erityistä huolellisuutta valmisteluissa tulee kiinnittää työmaan turvallisuuteen varsinkin silloin, kun tilat ovat toteutusvaiheessa asukkaiden käytössä. Taloyhtiön on huolehdittava siitä, että työmaalla on tehtävien ja turvallisuuden vastuunjako suoritettu sekä varauduttu eri työvaiheiden mahdolliseen yhteensovittamiseen. (6, s. 16; 2, s. 87.)

2.4.1 Urakoitsijan valinta

Kun suunnitelmat on tehty ja urakkamuoto on valittu, urakka kilpailutetaan. Projektipäällikkö kokoaa tarjouspyyntöihin tarvittavat asiakirjat, kuten suunnitelmat,

tarjouslomakkeen, urakkaohjelman, urakkarajaliitteen, yksikköhintaluettelon sekä taloyhtiön vastuulla olevan turvallisuusasiakirjan. Vaikka turvallisuusasiakirja on taloyhtiön vastuulla, tulee sen laatiminen jättää ammattilaiselle. Projektipäällikkö kokoaa urakoitsijalistan, joista taloyhtiö valitsee soveltuvimmat, joille asiakirjat lähetetään. Urakoitsijoille annetaan tietty määräaika, jonka aikana tarjoukset tulee jättää. Aikaa tulee kuitenkin varata riittävästi, jotta urakoitsijoilla on mahdollisuus tutustua kohteeseen ja esittää tarkentavia kysymyksiä ja täsmennyksiä. (2, s. 87–91.)

Tarjousajan päätyttyä taloyhtiön hallitus järjestää tarjousten avaustilaisuuden, joihin urakoitsijat voivat osallistua vain, mikäli niin on alun perin asiakirjoissa ilmoitettu. Mikäli tarjoukset ovat saapuneet myöhässä, ne on tarjouspyynnön vastaisesti tehty muuten kuin taloyhtiön lähettämälle tarjouspyyntölomakkeelle tai ne todetaan alihintaisiksi, tulee ne hylätä. Alihintaisena voidaan pitää tarjousta, joka poikkeaa kahdesta seuraavaksi halvimmasta tarjouksesta 15–20 prosenttia. Avaustilaisuudesta laaditaan pöytäkirja, johon tarjoukset - hyväksytyt ja hylätyt - perusteluineen kirjataan. (2, s. 92–93.)

Ennen urakkasopimuksen allekirjoittamista taloyhtiö ja urakoitsijat käyvät urakkaneuvottelut, jossa varmistetaan, että molemmilla on sama käsitys siitä, mitä korjaushanke sisältää ja että asiakirjojen ymmärtämisessä ei ole ristiriitoja. Taloyhtiön ei kannata perustaa valintaa pelkkään loppusummaan, vaan myös urakoitsijan maine, kokemus ja resurssit voivat johtaa kokonaistaloudellisesti edullisimpaan lopputulokseen. Esimerkiksi huoneistokohtaiset muutostyöt aiheuttavat viime tingassa tilattuna aina lisäkustannuksia. Näin ollen niistä tulee sopia viimeistään urakkaneuvotteluissa. Lopullisen urakoitsijavalinnan tekee hallitus, ja varsinainen sopimus allekirjoitetaan, kun yhtiökokous hankkeen päättää käynnistää. (2, s. 93–94.)

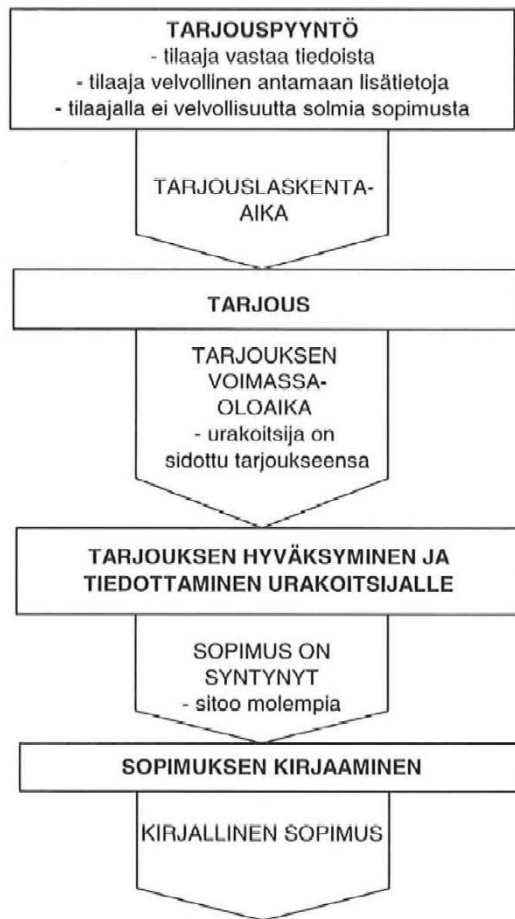
Urakkaneuvotteluiden, kuten myös varsinaisen suorittamisen aikana, on hyvä pitää suunnitelmakatselmuksia. Katselmuksissa kiinnitetään huomiota mahdollisiin riskirakenteisiin, epäselvyyksiin, lisäsuunnitelmatarpeisiin ja aikataulutuksiin yhdessä taloyhtiön, urakoitsijan, suunnittelijoiden ja valvojien kanssa. Erityinen huomio tulee kiinnittää työmaan turvallisuuteen ja terveellisyyteen, sillä huoneistot voivat olla asuttuja korjauksen aikana. Taloyhtiön tulee muistaa, että viimeis-

tään urakkaneuvotteluihin mennessä urakan rahoitus sekä viranomais- ja vakuutusasiat on oltava kunnossa. (2, s. 95.)

2.4.2 Hankepäättös ja urakkasopimus

Urakkaneuvotteluiden jälkeen projektipäällikkö laatii esityksen rakentamispäätöksestä. Tässä kohtaa taloyhtiön hallituksen kannattaa järjestää ennen varsinaista yhtiökokousta tiedotustilaisuus, jossa viimeistään kerrotaan taloyhtiölle, mitä korjataan, miten korjataan ja paljonko se tulee maksamaan. Tässä vaiheessa haarukka lopullisille kustannuksille on oltava tiedossa ja sen on sisällettävä kaikki kustannukset, myös kustannusvarauksen eli ”pelivaran”. Varsinaisessa yhtiökokouksessa taloyhtiö tekee päätöksen koskien projektipäällikön laatimaa rakentamispäätösehdotusta sekä päättää hankkeen rahoitusasioista, kuten lainan ottamisesta, kiinteistön kiinnittämisestä ja lainan takaisinmaksuista. (2, s. 97–98.)

Kun taloyhtiö on hyväksynyt rakennuttamisehdotuksen ja urakoitsija saa hyväksyvän vastauksen tarjoukseen, syntyy urakkasopimus. Ennen allekirjoittamista tulee urakkasopimus – kuten kaikki muutkin sopimukset – huolellisesti tarkastaa ja käydä kohta kohdalta läpi. Mikäli taloyhtiö tekee urakoitsijan tarjoukseen muutoksia, kyse on vastatarjouksesta, joka edellyttää vuorostaan urakoitsijan hyväksyntää. Tarjouksen hyväksymisestä tai hylkäämisestä tulee ilmoittaa viipymättä tarjouksen jättäneille urakoitsijoille. Mikäli tarjouspyynnössä erikseen mainitaan, että sopimus syntyy vasta allekirjoituksen jälkeen, syntyy sopimus vasta tällöin. Muussa tapauksessa tarjouksen hyväksyminen katsotaan sopimuksen solmimiseksi. Kuvassa 3 on esitetty sopimuksen syntymisen kaavio. (2, s. 98–100; 7, s. 47–48.)



KUVA 3. Urakkasopimuksen syntyminen (7 s. 47)

2.5 Rakentaminen

”Rakentamisessa varmistetaan sopimuksenmukainen toteutus, tavoitteet täyttävä lopputulos sekä tarvittavat käyttö- ja ylläpitovalmiudet.” (6, s. 18.) Toisin sanoen rakentamisvaiheessa tuotetaan suunnitelmien ja sopimuksen mukainen korjattu rakennus.

2.5.1 Aloittavat työt

Ennen varsinaista aloituskokousta on työmaalla hyvä järjestää aloituskatselmus, jossa työmaan käyttöalue käydään läpi ja urakoitsijalle esitellään muun muassa saniteetti- ja varastotilat, mikäli sellaiset on tilaajan puolesta käytössä. Lisäksi huoneistoihin, piha-alueelle ja joissakin tapauksissa naapurikiinteistöihin kannattaa suorittaa ennakkokatselmus, jossa jo olemassa olevat halkeamat ja

muut samankaltaiset vauriot, jota työmaa voi aiheuttaa, kartoitetaan. (2, s. 103–104.)

Varsinaisessa aloituskokouksessa luodaan kontaktit ja käydään läpi muun muassa osallistujien velvoitteet, vastuu- ja tarkastushenkilöt sekä tehtävät, joilla rakentamisen laatua tarkkaillaan. Taloyhtiön osalta huomio painottuu turvallisuuteen, sillä se on taloyhtiön vastuulla. Erityisen tarkkaa turvallisuudesta huolehtiminen on silloin, kun huoneistoissa asutaan korjaustyön aikana. Lisäksi turvallisuusasioissa tulisi ottaa huomioon henkilöt, jotka eivät vastaa keskivertoasukasta, kuten lapset, muistihäiriöiset vanhukset ja jopa päihdeongelmaiset. (2, s. 106–111.)

2.5.2 Työmaan aikana

Tiedottaminen on tärkeä osa korjaushankeprojektia, erityisesti korjaustyön aikana. Asukkaille on kerrottava työsuorituksen laadun ja aikataulun lisäksi se, kuka raportoi ja kenelle. Nämä asiat tulee kirjata viestintäsuunnitelmaan, mikäli sellainen on laadittu. Mahdollisen viestintäsuunnitelman laatija ja vastuuhenkilö sovitaan erikseen. Suurimmissa hankkeissa on jopa kannattavaa palkata erillinen viestintävastaava, jolloin viestinnästä saadaan niin sanotusti proaktiivista. Proaktiivisessa viestinnässä viestinnälle on annettu selkeät tavoitteet, joiden toteutumista myös valvotaan. Viestintävastaavan tehtäviin voi kuulua muun muassa viestintäsuunnitelman laatiminen, päivittäminen, organisoiminen ja toteutumisen seuranta. Asukkaille on varattava mahdollisuus tuoda omat asiat esille, mutta työnjohtaja asukas ei ole. Yleisen periaatteen mukaan ainoastaan sopimusosapuolet neuvottelevat keskenään. (2, s. 107–108, 125.)

Työmaakokouksien avulla ratkaistaan työmaalla esiintyvät mahdolliset ongelmat ja erimielisyydet. Lisäksi varmistetaan, että työt suoritetaan suunnitelmien mukaisesti ja aikataulussa sekä kirjataan sopimukseen ja vastuisiin kuuluvat asiat yhteisesti. Kokouksien järjestämisyväli on tavallisesti kahdesta viikosta kuukauteen, joskus jopa viikon välein, riippuen työmaan koosta ja haasteellisuudesta. Kokouksen puheenjohtajana toimii tilaaja tai hänen edustajansa, yleensä projektipäällikkö. Työmaakokouksista laaditaan pöytäkirja, joka tarkistetaan ja lähe-

tetään asianomaisille yleensä viikon sisällä kokouksen pitämisestä. (2, s. 109–110; 7, s. 67.)

Toteutuksen valvojan tehtävä on varmistaa, että taloyhtiö saa käyttöönsä sovitun mukaisesti korjatun rakennuksen. Valvojan tehtävät luetellaan valvontasopimuksessa, mutta tavallisesti niihin kuuluvat urakoitsijan laskutuserien tarkistus, rakenteellisten ratkaisujen laatu ja toteutus sekä mahdollisesti työmenetelmät ja käytettävät materiaalit. Erityistä haastetta valvojalle voi aiheutua huoneistokohtaisista muutostöistä, minkä vuoksi on aina mainittava erikseen, kuuluvatko ne valvontasopimukseen, jotta valvoja voi huomioida resurssien riittävyyden. Valvoja on puolueeton asiantuntija. Asiakirjojen tulkintatilanteessa projektipäällikkö ja valvoja edustavat asiantuntemusta, joiden näkemykseen taloyhtiön edustajien on syytä luottaa (2, s. 112–113.)

Maankäyttö- ja rakennuslain asetuksen (5.2.1999/132, 150 §) mukaan kaikista tarkastuskäynneistä ja katselmuksista pidetään tarkastusasiakirjaa. Tarkastusasiakirjaan tehdään merkinnät kaikista huomautuksista, jotka rakennuttajan, suunnittelijan, urakoitsijan tai muun asiantuntijan mukaan poikkeavat sovitusta suunnitelmista. Tarkastuskirjan ylläpito ja päivitys on vastaavan työnjohtajan vastuulla (2, s. 114.)

2.5.3 Loppukatselmus

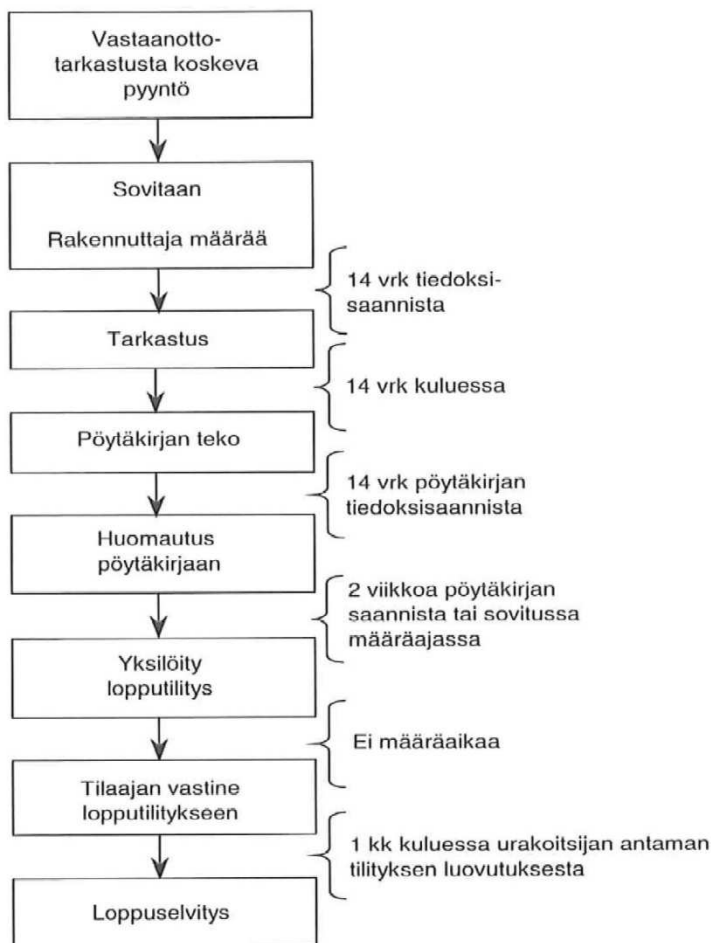
Loppukatselmus on viranomaistarkistus, jonka taloyhtiö tilaa rakennusvalvonnalta korjaustöiden valmistuttua. Siinä tarkistetaan, että rakennustyöt on suoritettu suunnitelmien ja rakennusluvan mukaisesti, ja sen hyväksyminen vapauttaa vastaavan työnjohtajan rakentamisenaikaisesta vastuusta. Lisäksi loppukatselmuksessa tarkistetaan, että rakennuksen käyttö- ja huolto-ohje (mikäli sellainen on määrätty laadittavaksi) on laadittu asianmukaisesti, jonka jälkeen ne luovutetaan rakennuksen omistajalle. (2, s. 114–115.)

Koska viranomaisten suorittama loppukatselmus on laissa määrätty, ei rakennusta saa ottaa käyttöön ennen kuin katselmus on hyväksytysti suoritettu. Tämä on kuitenkin korjausrakentamisessa sovellettavissa, sillä kohteessa saatetaan asua koko korjausurakan ajan. Loppukatselmuksen mennessä kaikki työt ja tarkastuksen tulee olla tehtynä. Vasta hyväksytyn loppukatselmuksen jälkeen

rakennukseen voidaan tehdä sopimuksen mukainen vastaanottotarkastus. Urakoitsijoilla on ollut tapana järjestää asiat siten, että loppukatselmus ja vastaanottotarkastus pidetään lähes peräkkäin. (2, s. 115.)

2.6 Urakan vastaanotto ja takuu

Alla olevassa kuvassa (kuva 4) on esitetty urakan vastaanottoprosessi ja asiakirjojen toimituksen määräajat.



KUVA 4. Urakan vastaanottoprosessi (7, s. 70)

2.6.1 Vastaanottotarkastus

Vastaanottotarkastuksessa tilaaja yhdessä projektipäällikön, urakoitsijan, valvojan ja tarvittaessa suunnittelijan kanssa tarkistaa, että urakoitsija on suorittanut kaikki urakkasopimuksessa mainitut tehtävät. Vastaanottotarkastus pidetään jommankumman osapuolen pyynnöstä, mutta tilaaja päättää ajankohdan, kui-

tenkin viimeistään kahden viikon sisälle tilauksesta. Useimmissa tapauksissa projektipäällikkö järjestää osakaskyselyn, johon osakkaat kirjaavat havaitsemansa puutteet ja viat. Tämän jälkeen projektipäällikkö ja valvoja suorittavat oman tarkastuskierroksensa, jossa tarkastetaan osakkaiden ilmoittamat ja itse havaitsemat puutteet ja virheet. Hyvin hoidetussa korjaushankkeessa tarkastuksessa laadittavasta tarkastuspöytäkirjasta tulee puhdas, kun kaikki virheet ja puutteet on korjattu jo ennen vastaanottotarkastusta. (2, s. 117–118.)

Urakka voidaan vastaanottaa myös puutteellisena, jolloin korjaustöihin on varattava tietty aika, ja viimeisestä maksusuorituksesta pidätetään sovittu summa siihen asti, kunnes ilmoitetut puutteet ja virheet on korjattu. Mikäli puutteet ovat vähäisiä eivätkä vaikuta rakennuksen turvallisuuteen tai käyttöön, tilaaja ei voi kieltäytyä kohteen vastaanottamisesta. Kun urakoitsija on suorittanut velvollisuutensa, rakennusajan vakuus eli urakoitsijan tilaajalle antama vakuus, esimerkiksi rahasumma (10 % urakkasummasta, mikäli toisin ei ole sovittu) on palautettava välittömästi. Rakennusajan vakuus on voimassa kolme kuukautta yli urakka-ajan, ellei asiakirjoissa ole toisin sovittu. (2, s. 120.)

2.6.2 Taloudellinen loppuselvitys

Taloudellinen loppuselvitys tehdään erikseen, ellei sitä vastaanottotarkastuksessa ole käsitelty. Urakoitsijan tulee lähettää tilaajalle esitys selvityksestä kahden viikon kuluessa tarkastuspöytäkirjan vastaanotosta. Tilaajan antama vastine (projektipäällikön ja valvojan lausuntoineen) urakoitsijan loppuselvitykseen käsitellään kuukauden kuluessa pidettävässä loppuselvityksessä. Loppuselvityksen tekeminen onnistuu helposti, kun kaikista lisä- ja muutostöistä on tehty tarvittavat tarjoukset ja ne on otettu työmaakokouksissa esille. Pöytäkirjan loppuun kannattaa tehdä maininta, että molempien sopijapuolten väliset ehdot ja kysymykset on selvitetty eikä kummallakaan sopijapuolella ole enää mahdollisuutta urakkaan liittyvien vaatimuksien esittämiseen. Tämän vuoksi selvityksen täytyy olla perusteellinen. (2, s. 121; 7, s. 71.)

Vastaanottoa seuraavaan yhtiökokoukseen tulee osakkaille selvittää täydellinen kustannusselvitys. Tämä sisältää taloudellisen loppuselvityksen lisäksi kaikki yhtiölle korjaushankkeesta aiheutuneet kulut aina kopioinnista harjannostajai-

siin. Lisäksi osakkaille on selvitettävä, mitkä hankkeen kuluista voidaan sisällyttää hoitovastikkeeseen, mitkä liitetään taloyhtiön ottamaan lainaan ja mitä osakkaat voivat maksaa halutessaan kerralla pois. (2, s. 123.)

2.6.3 Takuu aika ja urakoitsijan vastuu takuu aikana

Urakan vastaanoton jälkeen alkaa takuu aika. Takuu aika on voimassa kaksi vuotta (ellei sopimuksessa ole toisin mainittu), jonka aikana urakoitsija on velvollinen korjaamaan ne virheet, joiden katsotaan urakan työsuorituspiiriin kuuluvan. Takuu aikaiset tarkastuskäynnit järjestetään normaalisti vuoden välein ja, vaikka niiden vastuu jää yleensä taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän vastuulle, on suositeltavaa, että projektipäällikkö ja valvoja osallistuvat myös, sillä heillä on hankkeesta parhaat tiedot ja he tuntevat takuutyökäytännöt. Mikäli kohteessa havaitaan jokin sellainen puute tai virhe, joka johtuu urakoitsija törkeästä laiminlyönnistä, ja virhettä ei ole voitu kohtuudella tarkastuskäyntien aikana havaita, urakoitsijan takuu aikainen vastuu jatkuu kymmenen vuoden ajan. (2, s. 122–123; 7. s. 73–74; 8, 29–30 §.)

Tilajalla on oikeus olettaa, että takuu aikana havaitut virheet ovat urakoitsijan vastuulla. Mikäli urakoitsija ei mielestään ole korjausvastuussa, tulee hänen se todentaa. Urakoitsijan korjausvastuusta vapautumisen syitä voivat olla esimerkiksi normaalista käytöstä johtuva kuluminen, huoltotöiden laiminlyöminen, käyttövirheestä johtuva vaurioituminen tai ilkivalta. (7, s. 74.)

3 PERUSKORJAUSHANKKEIDEN ONNISTUMINEN PROJEK- TINJOHTOAMMATTILAISTEN JA ISÄNNÖITSIJÖIDEN NÄKÖ- KULMASTA

Kokemuksia peruskorjaushankkeista ja erityisesti niiden ongelmakohtista selvitettiin haastattelemalla kokeneita isännöitsijöitä ja korjausrakennusalan konsultteja. Seuraavaan on koottu yhteenvetona haastateltavien korjausrakentamiskonsulttien ja isännöitsijöiden mielipiteet ja kokemukset taloyhtiön peruskorjaushanketta koskien. Haastateltavia oli yhteensä viisi. Kolme on korjausrakentamiseen erikoistuneita konsultteja ja kaksi on Oulun seudulla toimivia, kokeneita isännöitsijöitä.

Haastateltaville esitettyjen kysymysten tarkoitus oli selvittää peruskorjaushankkeen ongelmakohtia taloyhtiön suunnalta eli toisin sanoen, mitkä asiat ja työvaiheet aiheuttivat eniten tyytymättömyyttä taloyhtiössä projektin asiakkaana. Lisäksi kysymykset on luotu osin sillä oletuksella, että ongelmakohdat löytyisivät hankkeen aikaisesta tiedottamisesta.

Kysymyslistan laatimiseen on käytetty omien olettamuksien ja mielipiteiden lisäksi Instaro Oy:n henkilökunnan kanssa käytyjä sisäisiä keskusteluja. Heidän mielipiteensä ja ehdotuksensa on pyritty ottamaan huomioon kysymyksiä laadittaessa painottuen heidän omiin kokemuksiinsa. Toisin sanoen, mihin ongelmakohtiin he haluaisivat parannusta. Haastatteluiden kysymyslistat ovat liitteessä 1.

3.1 Projektinjohtoammatillaiset

Haastateltavat ammatillaiset ovat toimineet erilaisissa peruskorjaushankkeissa pääsuunnittelijoina, projektinjohtajina ja valvojina. Heille esitettyjen kysymysten tarkoitus oli selvittää peruskorjaushankkeiden mahdollisia ongelmakohtia ammattilaisten ja taloyhtiön välillä sekä kartoittaa taloyhtiön tyytyväisyyteen liittyviä parannuskeinoja. Seuraavassa on esitetty konsulttien näkemyksiä haastattelujen perusteella.

3.1.1 Kokemuksia peruskorjaushankkeista

Haastateltavien ammattilaisten kokemukset ja ongelmakohdat erilaisissa peruskorjaushankkeissa, kuten olettaa saattaa, vaihtelivat. Pääongelmat tiivistyivät hankesuunnittelun puuttumiseen, tarveselvityksen riittämättömyyteen ja taloyhtiön passiivisuuteen ja negatiivisuuteen hanketta kohtaan. Ammattilaisten yhteinen ongelma on ollut myös teknisesti oikeiden ratkaisujen esittäminen ja läpivieminen sellaiseen taloyhtiöön, jossa on jo alustava päätös halvemmasta, mutta ammattilaisten mielestä riittämättömästä, korjausvaihtoehdosta tehty. Taloyhtiön edustajat maallikkoina eivät välttämättä ymmärrä, mitä esimerkiksi perinteinen linjasaneeraus vaatii ja sisältää, vaan ymmärrys painottuu ainoastaan loppuhintaan.

Ongelmakohtia hankkeissa on ollut myös suunnitteluvaiheessa, erityisesti vaihtoehtojen esittelyissä. Taloyhtiön hallitus on jättänyt vaihtoehdon valinnan yhtiökokoukseen sen sijaan, että olisi tehnyt esityksen korjaustavasta, jonka olisi vain hyväksyttänyt yhtiökokouksessa. Konsulttien kokemusten mukaan korjaustavan valinnan jättäminen yhtiökokoukselle synnyttää enemmän erimielisyyksiä ja kinaa korjaustavasta, mikä taas vie aikaa, nostaa kuluja ja heikentää osakkaiden välisiä asukassuhteita.

3.1.2 Tiedottaminen

Kaikkien konsulttien mukaan vastuu tiedottamisesta taloyhtiön ja suunnittelijoiden välillä tulee jättää isännöitsijälle, sillä hän tuntee taloyhtiön parhaiten. Samasta syystä myös urakan aikainen tiedottaminen tulee jättää isännöitsijöille pois lukien urakoitsijan omat tiedotukset, kuten vesikatkot. Käytännössä tiedottamisen vastuuhenkilöllä ei ole väliä, mutta tärkeintä on, että kaikille on selvää, kuka tiedottaa ja ketä.

Osakkaita ja asukkaita tulee tiedottaa riittävän usein. Sopiva tiedotusväli konsulttien mukaan on esimerkiksi aina työmaakokouksien jälkeen (kokousmuistiot), joiden pitämisväli vaihtelee yleensä kahdesta viikosta kuukauteen tilanteesta ja hankkeesta riippuen. Taloyhtiötä tulee tiedottaa myös, mikäli hankkeessa tapahtuu jokin suuri muutos, esimerkiksi hankkeen viivästyminen. Tiedotteiden tulee olla riittävän yksityiskohtaisia, mutta ei liian pitkiä. Mikäli yhteen tiedotteeseen

seen sisällytetään liikaa informaatiota, jää jokin mahdollisesti tärkeä asia lukijalta helposti huomaamatta.

Vaikka suurin osa tiedottamisesta tapahtuukin urakan aikana, ei suunnittelun aikaista tiedottamista tule unohtaa. Hyvä tapa taloyhtiön hallituksen ja isännöitsijän tiedottamiseen hankesuunnittelun ja suunnittelun aikana on esimerkiksi suunnittelukokouksista laadittavat pöytäkirjat. Tällöin kaikki hankkeen osapuolet ovat tietoisia siitä, että hanke etenee ja asioille tehdään jotain. Suunnitteluun ja urakkaan vaikuttavista asioista tulee tulla tieto suunnittelijalle. Tästä syystä tiedottaminen ei ole vain suunnittelijoiden velvollisuus, vaan sen on toimittava molempiin suuntiin.

Sähköinen tiedottaminen on yleistymässä, ja suurin osa tiedonkulusta ammattilaisten ja taloyhtiön hallituksen välillä tapahtuukin sähköpostin välityksellä. Tästä huolimatta paperiversio on yleisesti paras ja ainakin toistaiseksi ehdoton tiedottamismuoto silloin, kun ollaan yhteydessä taloyhtiön osakkaisiin, sillä kaikilla ei Internetiä välttämättä ole tai he eivät halua yhteystietojaan luovuttaa.

3.1.3 Taloyhtiön huomioiminen

Taloyhtiö, joka koostuu osakkaista, on peruskorjaushankkeen asiakas. Vaikka korjausrakentamisen ammattilainen palveleekin enemmän kiinteistöä kuin ihmistä, ei osakkaita saa jättää huomioimatta. Osakkaan henkilökohtainen huomioiminen ja vaikutusmahdollisuuden antaminen parantaa osakkaan asennetta ja tuo yhteenkuuluvuuden tunnetta, erityisesti korjaushankkeen alussa.

Hyvä keino rehellisen palautteen saamiseen ja sitä kautta toiminnan kehittämiseen on asukas- ja asiakastyytyväisyyskyselyt. Kaikki haastateltavista konsulteista eivät tehneet asukaskyselyjä kaikista hankkeista osin johtuen siitä, että korjausurakka oli haastattelun aikana vielä kesken. Osilla haastateltavista on tapana teettää kyselyt aina, kun korjausurakan aikana on käyty asunnossa sisällä.

Kaikkien haastateltavien mielestä taloyhtiölle tulee järjestää riittävästi kuulemis-tilaisuuksia, joissa esitellään tehtävät korjaustyöt ja pintamateriaalien vaihtoehdot sekä annetaan mahdollisuus esittää hanketta koskevia kysymyksiä. Lisäksi

jo hankesuunnitteluvaiheessa kannattaa osakkaille pyrkiä esittelemään toisista korjauskohteista otettuja ennen / jälkeen -kuvia. Fyysisesti esillä olevat ratkaisut ja vaihtoehdot antavat varmuutta ja positiivisuutta hanketta kohtaan. Konsulttien ja projektinjohtajien tulee muistaa, että kyseessä on yhteisö, joka koostuu monesta päättäjistä. Näin ollen kaikkia ei voi miellyttää, vaan asiaa täytyy tarkastella kokonaisuutena ja taloyhtiön etujen kannalta.

Kaikkien haastateltavien mukaan taloyhtiön asennetta peruskorjaushankkeeseen on vaikea parantaa. Yleisin tiedonlähde osakkaille on ystävien ja naapureiden henkilökohtaiset kokemukset. Valitettavan usein kyseisistä ”puskaradioista” kuulee lähinnä negatiivista palautetta, mikä vaikuttaa peruskorjausta harkitsevan taloyhtiön ennakoasenteeseen.

Asennetta peruskorjaukseen voitaisiin myös yrittää parantaa julkisen median kautta, mutta ongelmaksi muodostuu onnistuneiden hankkeiden uutisarvottomuus. Näin ollen mahdollisten uutisten kohdeyleisö jää tavoittamatta.

Rahalla on suuri, ellei jopa suurin, vaikutus taloyhtiön asenteeseen peruskorjaushanketta kohtaan. Tästä syystä fiksu taloyhtiö kerää normaalin yhtiövastikkeen lisäksi ylimääräistä rahaa juuri mahdollisia korjaustoimenpiteitä varten. Tällä tavoin parhaassa tapauksessa korjaushankkeet voidaan suorittaa täysin omavaraisesti, mikä poistaa pankkilainan luomat lisäpainet. Omavaraiset taloyhtiöt ovat myös suunnittelijoille ja konsulteille yleensä helpotus, sillä omavarainen taloyhtiö ei todennäköisemmin altistu oikaisuihin kustannussäästöjen toivossa.

Edellä mainitut taloyhtiöt ovat kuitenkin harvinaisia, sillä omavarainen taloyhtiö yleensä edellyttää myös omavaraisia osakkaita. Lisäksi taloyhtiössä tulee sopia toimenpiteistä ja mahdollisesta rahoituksen palauttamisesta, mikäli osakas päättää myydä asuntonsa.

3.2 Isännöitsijät

Haastateltavat isännöitsijät ovat kokeneita isännöinnin ammattilaisia, joilla on kokemusta erilaisista taloyhtiöistä ja niiden korjaushankkeista. Heille esitettyjen kysymysten tarkoituksena oli selvittää isännöitsijöiden ja taloyhtiön välisiä suh-

teita korjaushankkeen aikana sekä kartoittaa mahdollisia ongelmakohtia, jotka ovat aiheuttaneet tyytymättömyyttä taloyhtiön sisällä.

3.2.1 Kokemuksia peruskorjaushankkeista

Vaikeimpia hankkeita isännöitsijöille ovat olleet täydelliset linjasaneeraushankkeet sekä erityisesti sellaiset tapaukset, joissa isännöitsijä on yrittänyt itse toimia projektipäällikkönä. Vaikka isännöitsijällä olisikin kokemusta ja ammattitaitoa johtaa peruskorjauksen suuruista hanketta, siihen harvoin löytyy aikaa. Syinä ammattilaiselle delegoimisen puuttumiseen ovat olleet toivomukset kustannussäästöistä sekä isännöitsijän ja taloyhtiön luottamuksen puuttuminen rakennusalan konsultteja kohtaan. Lisäksi haastateltavat kertoivat vaikeuksia syntyneen huonoista urakoitsijavalinnoista sekä hankkeista, joissa suurin osa asukkaista on jäänyt asuntoihin asumaan korjauksen ajaksi.

Yhteistyö ja asenne hanketta kohtaan ovat haastateltavien mukaan erittäin tärkeitä. Peruskorjaushankkeelle on varattava riittävästi aikaa ja siihen on sitouduttava pitkällä aikavälillä niin isännöitsijän kuin taloyhtiön hallituksenkin. Isännöitsijän tulee tietää oma roolinsa projektinjohtajan ja hallituksen välissä. Isännöitsijöiden, rakennusalan ammattilaisten ohella, ei tule suostua taloyhtiön hallituksen mahdollisesti esittämiin huonoihin ratkaisuihin. Muun muassa tästä syystä jotkut isännöitsijät ovat jopa harkinneet rakennusalan ammattilaisen hankkimista projektipäällikön ja isännöitsijän väliin.

3.2.2 Tiedottaminen

Tiedottamisen tärkeyttä peruskorjaushankkeessa ei voi tarpeeksi painottaa. Tiedottamisen avulla taloyhtiö on perillä kaikesta hankkeen aikana (valmisteluvaiheesta lähtien) tehtävistä ja päätettävistä asioista. Tästä syystä molemmilla haastateltavista isännöitsijöistä on käytössä eräänlainen tiedotusstrategia, josta selviää muun muassa, kuka tiedottaa ja ketä. Yhden haastateltavan mukaan isännöintiliitolla on alkamassa tiedottamisprojekti, jonka tarkoitus täsmentää tiedottamisen tärkeyttä isännöitsijöille ja parantaa sen laatua. Kyseisessä projektissa on mukana useita oululaisia isännöintitoimistoja.

Hallinnollisen tiedottamisen päävastuu on aina isännöitsijöillä. Urakan aikaisen tiedottamisen (vesikatkot ym.) hoitaa urakoitsija. Tärkeintä tiedottamisessa on, että osakas tai asukas tietää aina, missä mennään, myös suunnittelun aikana. Turhien tiedotteiden jakamista tulee kuitenkin välttää, sillä mikäli tiedotteita jae- taan jatkuvasti, jäävät ne helposti lukematta. Osakkaan tulee myös muistaa lu- kea tiedote huolellisesti, sillä joissakin tapauksissa isännöitsijöiden aikaa on tuhlatu kysymyksillä, joihin on jo tiedotteissa vastattu.

Haastateltavien isännöitsijöiden mukaan sähköiseen tiedottamiseen on jo osin siirrytty (esim. sähköpostit ja kotisivut), mutta lopullista paperiversioiden poisjät- tämistä ei voida tehdä vielä pitkään aikaan. Esimerkiksi kaikilta, erityisesti van- hemmalta sukupolvelta ei Internetiä löydy ja jotkut eivät halua yhteystietojaan, kuten sähköpostiosoitetta, luovuttaa. Paperiversio on siis vielä pakollinen säh- köisen tiedotteen rinnalla.

Paperiversion pakollisuuden vuoksi isännöitsijöillä kuluu paljon resursseja pel- kästään tiedotteiden jakamiseen. Tästä syystä monet isännöitsijätoimistot ovat harkinneet toimistolta käsin päivitettävien, sähköisten ilmoitustaulujen hankin- taa, jotka vietäisiin porraskäytäviin korjaushankkeen alussa ja haettaisiin kiin- teistön luovutuksen jälkeen pois. Ongelmaksi muodostuvat esimerkiksi sähkö- taulujen korkeat hankintakustannukset, joten isännöintitoimistojen on odotettava niiden hintojen alenemista.

3.2.3 Taloyhtiö asiakkaana

Haastateltavien mukaan taloyhtiöiden suurin kiinnostus peruskorjauksessa koh- distuu lähes poikkeuksetta kustannuksiin. Tästä syystä jo hankesuunnitteluvai- heessa kustannuksista tulisi olla kohtuullisen tarkka käsitys, sillä hintojen vaih- telut vaikuttavat suoraan taloyhtiön asennoitumiseen. Alakanttiin arviointia ei tulisi tapahtua, mutta esimerkiksi yhden haastateltavan mukaan eräässä hank- keessa tapahtunut 100 prosentin yliarviointi on liikaa. Ongelmaksi haastatelta- vat ilmoittivat kustannussäästöjen liiallisen metsästämisestä, sillä halvin vaihtoehto johtaa monesti huonoon lopputulokseen. Isännöitsijöiden kokemuksen mu- kaan hankkeen valmistelussa eli tarveselvityksessä ja suunnittelussa ei kannata säästää.

Isoksi ongelmakohtaksi isännöitsijät nostivat hankkeen jaottamisen (tarveselvityksestä urakan vastaanottoon) ja sen aikataulutuksen. Useissa tapauksissa taloyhtiössä ei ole ymmärretty, että niinkin suuri hanke kuin peruskorjaus vaatii mahdollisesti vuosia, ennen kuin urakka saadaan suunnittelupöydältä kilpailutukseen. Samasta syystä myös taloyhtiön hallitukselta edellytetään hankkeelle omistautumista ja ennen kaikkea positiivista asennetta. Hyväksi havaittuja keinoja taloyhtiön muodostavan päättäjäiden motivaation parantamiseen ovat esimerkiksi suunnitelmien, havaintokuvien ja malliratkaisujen esittelyt.

Kattava peruskorjaus on pitkä ja raskas jo pelkän urakoinnin osalta. Tästä syystä asukkaita suositellaan muuttamaan korjaustöiden ajaksi pois. Pois muuttaminen jää asukkaan valittavaksi, sillä taloyhtiöllä ei ole oikeutta siihen pakottamiseen. Taloyhtiöllä tai isännöitsijällä ei myöskään ole velvollisuutta järjestää asukkaille vaihtoehtoisia asuntoja, mutta esimerkiksi Oulun seudulta vaihtoehtoisuusia tarjoavia yrityksiä löytyy useita. Koska isännöitsijällä ei ole osuutta asukkaiden asumisjärjestelyihin, ei heillä näin ollen ole konkreettista näyttöä palautteen erosta korjauksen aikaisen asumisen ja pois muuttaneiden asukkaiden välillä. Kyseisen palautteen hankkimista kannattaa harkita jo pelkästään palvelulaadun parantamiseksi.

Korjausurakan pilkkominen ja muut osakorjaukset ovat erittäin haasteellisia urakan kaikille osapuolille, ja tästä syystä sitä ei suositella. Taloyhtiö voi yrittää pilkkoa peruskorjausurakkaa esimerkiksi siten, että linjasaneerauksen ohella korjattaisiin vain osa pesuhuoneista ja loput korjauksista jätettäisiin myöhemmillä vuosilla. Tällaisten korjauksien onnistuminen tekniseltä kannalta on epätoivottavaa ja se vaatii erittäin perusteellisen tarveselvityksen ja hankesuunnitelman. Lisäksi vastaan tulevat myös rahoituskysymykset, sillä jotkut pankit pitävät lainaa auki (pelkästään korollisena) vain kolme vuotta, ennen kuin yhtiölaina muuttuu normaaliksi lainaksi. Näin ollen korjaustöiden jatkaminen myöhemminä vuosina edellyttäisi uuden lainan ottamista ja samalla uutta rahoitusvastiketta. Samalla yleiskulut moninkertaistuvat, koska kilpailutus ja muu organisoiminen joudutaan tekemään moneen kertaan.

4 POHDINTA

Tämän insinööriyön tarkoitus oli selvittää isännöitsijöitä ja rakennusalan ammattilaisia haastattelemalla sellaisia peruskorjauksen epäkohtia, jotka ovat aiheuttaneet eniten tyytymättömyyttä taloyhtiössä. Onnistunut korjaushanke edellyttää hyviä suunnitelmia ja työn toteuttajia, mikä puolestaan johtaa tyytyväiseen taloyhtiöön, ja tyytyväinen taloyhtiö on parasta mahdollista mainontaa, mitä projektipäällikkö ja korjausrakentamisan konsultti voi toivoa.

Taloyhtiöiden peruskorjaushankkeiden ongelmat tiivistyvät pääasiassa riittämättömään aikataulutukseen ja liiallisten kustannussäästöjen metsästämiseen. Taloyhtiöiden tulisi valmistautua tuleviin korjaushankkeisiin jo heti rakennuksen valmistumisen jälkeen, esimerkiksi keräämällä varoja korotetun yhtiövastikkeen avulla. Taloyhtiön tulee tietää koko ajan, missä kunnossa heidän kiinteistönsä on. Säännöllisesti teetetyt kuntoarviot ja -tutkimukset mahdollistavat korjaustöiden suunnittelun pitkälle aikavälille ja estävät päällekkäisten ja turhien remonttien tekemisen, mikä puolestaan säästää aikaa ja rahaa.

Edellä mainittujen asioiden toimiminen edellyttää isännöitsijältä rautaista ammattitaitoa ja tiettyä peräänantamattomuutta. Taloyhtiön jäsenet harvoin pitävät ylimääräisistä kustannuksista, joten heidät tulee saada ymmärtämään, että pitkällä aikavälillä säännöllisten kuntoarvioiden ja -tutkimuksien teettäminen on taloyhtiön ja sitä kautta myös osakkaan etu. Isännöitsijän asenne, motivaatio ja ammattitaito taloyhtiön etujen valvomiseen on tärkein vaatimus, mitä heiltä tulee edellyttää.

Korjausrakentamisan projektipäälliköiden ja konsulttien tehtävä on puolestaan vakuuttaa isännöitsijät ja samalla taloyhtiö valitsemaan oikeat korjausratkaisut ja pitää huoli siitä, että taloyhtiö ei sorru huonoihin valintoihin kustannussäästöjen toivossa. Tästä syystä konsulteilta on löydyttävä ammattitaidon lisäksi kantia neuvotella taloyhtiön kanssa ja tietyissä tapauksissa jopa kieltäytyä huonojen ratkaisujen toteuttamisesta. Kokemattomien konsulttien on vaikea kieltäytyä hankkeista, sillä heille ei ole vielä muodostunut mainetta, jolloin töistä kieltäytymisellä voi olla negatiivinen vaikutus tulevia tilauksia kohtaan. Lisäksi raken-

nusalan konsultilta tulisi löytyä kyky saada taloyhtiö valitsemaan oikeat korjausratkaisut niiden pelkän esittelemisen sijaan.

Ennen insinööriyön aloittamista oletuksena oli, että peruskorjaushankkeen suurin ongelmakohta löytyisi tiedottamisesta. Haastatteluista kuitenkin ilmeni, että kokeneilla ja ammattitaitoisilla konsulteilla ja isännöitsijöillä se ei enää ole samanlainen ongelma, mikä se joskus on ollut. Osasyynä tähän voi olla huolellisen hankesuunnittelun yleistymisen. Ymmärrettävästi tähän vaikuttaa myös isännöitsijän kokemus ja ammattitaito. Haastateltavilta isännöitsijöiltä saatavien tietojen mukaan tiedottamisessa on ollut puutteita, jonka Isännöintiliitto on tiedostanut ja on aloittamassa projektia, jolla tiedottamista rakennushankkeissa pyritään parantamaan.

Haastatteluista saatujen tulosten perusteella peruskorjaushankkeiden suurin ongelma löytyy taloyhtiöiden valmistautumattomuudesta. Taloyhtiön asioista päättävät tahot tulisi saada ymmärtämään peruskorjausrakan vaatiman suunnittelun ja aikavarauksen laajuus, jolloin suunnittelijoilla ja isännöitsijöillä on aikaa huomioida hankkeen kaikki osa-alueet ja näin paremmat mahdollisuudet tuottaa laadukkaat asiakirjat. Käytännössä tämä tulee olemaan erittäin vaikeaa. Asunto-osakeyhtiöistä löytyy harvoin sellaisia asuntoja, joita ei olisi vuokrattu. Korotettu yhtiövästike heijastuu suoraan vuokran suuruuteen ja vaikeuttaa näin asunnon vuokraamista. Lisäksi harvat osakkeenomistajat ostavat asunnon niin pitkällä tähtäimellä, että varojen kerääminen aloitettaisiin 20 vuoden päästä tehtävää peruskorjausta varten.

Korjausrakentamisan konsulttien eli suunnittelijoiden ja projektinjohtajien tulee olla jatkuvassa yhteydessä taloyhtiöön, jotta osakkaille ei jää epävarmuutta siitä, missä vaiheessa hanke on menossa, mikä on hankkeen seuraava vaihe ja mitä se osakkaalta mahdollisesti edellyttää. Erityistä huomiota konsulttien tulee kiinnittää ulosannin yksinkertaisuuteen ja toimenpiteiden huolellisiin perusteluihin, jotta jokainen taloyhtiön jäsen varmasti ymmärtää, mitä tietty toimenpide tarkoittaa, miksi se on tarpeellinen ja miksi juuri se on paras vaihtoehto.

Taloyhtiöiden perehdyttäminen peruskorjaushankkeisiin tulee vaatimaan aikaa ja lisätutkimuksia. Julkisen median kautta se ei todennäköisesti tule onnistu-

maan uutisarvon vähyyden vuoksi. Tästä syystä parhaiten peruskorjausta har-
kitsevat taloyhtiöt kuulevat hyvin menneistä korjaushankkeista muiden taloyhti-
öiden kautta. Näiden ”puskaradioiden” kautta saatujen tietojen luotettavuus on
kuitenkin aina epävarmaa.

LÄHTEET

1. KH X9-00526. Kiinteistöliiketoiminnan sanasto 2. laitos. 2013, Helsinki: Rakennustieto Oy.
2. Virta, Jari – Ojajärvi, Martti 2009. Taloyhtiön korjaushanke - hallinto ja viestintä. Helsinki: Kiinteistöalan kustannus Oy.
3. Kuosa, Jari 2003. Korjausrakentamisen hyvät toimintatavat. Helsinki: VTT ja Rakennusteollisuus RT Ry.
4. Paiho, Satu – Heimonen, Ismo – Kouhia, Ilpo – Nykänen, Esa – Nykänen, Veijo – Riihimäki, Markku – Vainio, Terttu 2009. Putkiremonttien uudet hankinta- ja palvelumallit. Helsinki: Edita Prima Oy.
5. KH 90-00466. Asuntoyhtiön korjaushankkeen kulku. 2010, Helsinki: Rakennustieto Oy.
6. KH X4-00514. Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen tehtäväluettelo HJR12. 2013, Helsinki: Rakennustieto Oy.
7. Kankainen, Jouko – Junnonen Juha-Matti 2002. Asuntoyhtiö korjaushankkeen tilaajana. Tampere: Rakennustieto Oy.
8. RT 16-10660. Rakennusurakan yleiset sopimusehdot. 1998, Helsinki: Rakennustieto Oy.
9. Instaro Oy:n arkisto.
10. www.asumisenabc.fi. Hakupäivä 11.4.2013.
11. www.suomisanakirja.fi. Hakupäivä 11.4.2013.

LIITTEET

KYSYMYSLISTA AMMATTILAISILLE:

1. Millainen / millaisia hankkeita ovat olleet kaikkein vaativimmat / vaativin peruskorjaushanke, jossa olet ollut mukana? Mikä teki juuri kyseisen hankkeen vaikeaksi?
2. Missä hankkeen vaiheessa projekti ”takkuili” eniten ja miksi? Miten kyseisen vaiheen ongelmat tulisi mielestäsi korjata?
3. Miten (suunnittelun) tiedottaminen hoidettiin kyseisessä / kyseisissä hankkeissa?
4. Tiedottamista ei voi olla liikaa, mutta miten usein mielestäsi taloyhtiötä tulee korjauksen aikana tiedottaa? Mitkä ovat mielestäsi parhaat tiedottamiskeinot työn suorittajien ja taloyhtiön välillä?
5. Kuinka usein kokouksia pidettiin? Oliko kyseinen määrä riittävä vai pitäisikö niitä järjestää useammin? Miten niiden tuloksista tiedotettiin taloyhtiötä?
6. Tehtiinkö hankkeen jälkeen asukkaille tyytyväisyyskyselyä? Jos tehtiin, mitkä osa-alueet menivät asukkaiden mukaan hyvin, mitkä huonosti?
7. Millä keinoin mielestäsi taloyhtiö kannattaa ottaa mukaan korjausurakkaan ja sen suunnitteluun?
8. Millä keinoin parantaisit taloyhtiön suhtautumisista / asennetta peruskorjausurakoihin?

KYSYMYSLISTA ISÄNNÖITSIJÖILLE:

1. Millainen / millaisia hankkeita ovat olleet kaikkein vaativimmat / vaativin peruskorjaushanke, jossa olet ollut mukana? Mikä teki juuri kyseisen hankkeen vaikeaksi?
2. Missä hankkeen vaiheessa projekti ”takkuili” eniten ja miksi? Miten kyseisen vaiheen ongelmat mielestäsi tulisi korjata?
3. Miten tiedottaminen hoidettiin kyseisessä / kyseisissä hankkeissa? Miten tiedottaminen on hoidettu muissa projekteissa (myös onnistuneet)? Miten siinä onnistuttiin ja miten sitä mielestäsi parannettaisiin?
4. Miten tiedottamista mielestäsi pitäisi kehittää? Kannatatko sähköiseen tiedottamiseen siirtymistä vai onko ”vanhanaikainen” tyyli paras? Miksi?
5. Millaisissa hankkeissa taloyhtiö on ollut kaikkein tyytyväisimmillään? Miten asiat erosivat huonommin menneiden hankkeiden kanssa?
6. Mitkä seikat kiinnostivat taloyhtiötä eniten ennen peruskorjaukseen ryhtymistä? Mihin asioihin suunnittelijan kannattaisi panostaa, jotta taloyhtiön sisäiseltä kitkalta vältyttäisiin mahdollisimman paljon?
7. Kuinka suuri osa osakkaista muutti peruskorjauksen ajaksi pois ja miten tämä näkyy hankkeesta tulleesta palautteesta?
8. Miten korjausurakoiden pilkkominen vaikuttaa isännöitsijän / kirjanpitäjän toimintaan?