

TEHTÄVÄ	<b>Asumiskustannusten ennuste (korjausohjelma)</b>
TAVOITE	Arvioida kiinteistön tulevien vuosien kunnossapito- ja korjaustoimet, niiden ajoitus, kustannukset ja tasata tulevat asumiskustannukset halutulle tasolle.
VASTUU	Taloyhtiön hallitus
TOTEUTUS	Hallitus, isännöinti tai muu alan ammattilainen
LÄHTÖTIEDOT	Mahdollisimman moni näistä: taloyhtiön strategia, kuntoarvio, kuntotutkimus, energiakatselmus, kunnossapitotarveselvitys, kunnossapitosuunnitelma (PTS), relevantit yhtiökokouksen päätökset
AJANKOHTA	Korjausohjelma esitetään vuosittain yhtiökokouksessa
MENETTELYTAPA	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>Hallitus ja isännöinti selvittävät osakkaiden tarpeet ja toiveet (tarvittaessa)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Osakkaiden tarpeet ja toiveet asuntojen, yleisten tilojen ja ulkoalueiden kunnosta ja toimivuudesta selvitetään asukaskyselyllä.</li> <li>Kyselyssä voidaan korostaa myös kiinteistön ja sen alueen ominaispiirteitä.</li> </ul> </li> <li><b>Hallitus ja isännöinti arvioivat kunnossapito- ja korjaustoimien tarpeen</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Ensin laaditaan kunnossapitosuunnitelma, ja sen pohjalta korjausohjelma.</li> <li>Kiinteistön kunnossapito- tai korjaustarve voi johtua rakennuksen teknisestä kunnosta, tilojen muutostarpeista, alueen vetovoimaisuuden muutoksesta tms.</li> <li>Korjausohjelmassa esitetään kaikki tarvittavat, asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttavat toimet (kunnossapito, korjaus, uudistaminen).</li> <li>Korjausohjelmassa sovitetaan yhteen tekniset korjaustarpeet, omistajan suunnitelmat, asukkaiden toiveet ja taloudelliset resurssit.</li> </ul> </li> <li><b>Hallitus ja isännöinti arvioivat kunnossapito- ja korjaustoimien kustannukset ja rahoitusvaihtoehdot</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Arvioidaan todennäköiset kustannukset.</li> <li>Vertailaan erilaisia rahoitusvaihtoehtoja ja –tapoja.</li> </ul> </li> <li><b>Hallitus, isännöinti tai muu alan ammattilainen laatii luonnoksen korjausohjelmaksi</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tehdään esitys korjausten ja niiden rahoitusratkaisujen vaikutuksista asumiskustannuksiin.</li> <li>Otetaan huomioon myös energiakorjausten vaikutukset hoitovastikkeeseen.</li> <li>Havainnollistetaan ehdotusten vaikutus asumiskustannuksiin esimerkiksi graafisesti ja eritellään korjaukset taulukkomuodossa siten, että esityksestä selviävät ainakin aloitusvuosi, kokonaiskustannusennuste, kustannusvaikutus asuinneliötä kohden, kustannusvaikutus vastikkeeseen ja laina-aika.</li> </ul> </li> <li><b>Ajoitetaan korjaustoimet niin, että vastiketaso pysyy kohtuullisena</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Tarvittaessa siirretään suunniteltuja kunnossapito- ja/tai korjaustoimia tai muutetaan rahoitusratkaisuja siten, että sovittu vastiketaso ei ylity tarkasteluaajakaksolla.</li> <li>Vastiketasosta päätetään yhtiökokouksessa.</li> </ul> </li> <li><b>Hallitus tekee yhtiökokoukselle esityksen korjausohjelmaksi ja yhtiökokous päättää siitä vuosittain</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Kirjataan isännöitsijäntodistukseen tieto korjausohjelmasta.</li> </ul> </li> <li><b>Päivitetään korjausohjelma vuosittain</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Korjausohjelma kannattaa päivittää budjetoinnin yhteydessä, jotta samassa yhteydessä voidaan varmistaa suunniteltujen toimenpiteiden rahoitus.</li> </ul> </li> </ol>
LOPPUTULOS	<b>Korjausohjelma</b>

**ESIMERKKI**

Alla on esimerkki kunnossapitosuunnitelmasta. Kunnossapitosuunnitelmassa esitettyjen korjaustoimien vaikutukset asumiskustannuksiin on osoitettava asukkailla ja osakkaille riittävän tarkasti. Näin asukkaat ja osakkaat pystyvät suunnittelemaan myös omaa talouttaan.

Hoitovastikkeen oletetaan kasvavan 3 prosentin vuosivauhdilla. Esitetyille korjaustoimille on laskettu annuiteetilainat seuraaville ajanjaksoille: julkisivu- ja ikkunakorjaukset 10 vuotta, vesikattokorjaus 5 vuotta, ilmanvaihtoremontti 15 vuotta ja esteettömyyskorjaus 2 vuotta. Kuvitteellisten annuiteetilainojen vaikutukset asumiskustannuksiin selviävät korjausohjelmataulukosta.

<b>Kunnossapitosuunnitelma (PTS)</b>											
Toimenpide	Tarkenne	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Julkisivuremontti	Päälle tehtävä korjaus				200 000						
Ikkunaremontti	Uudet ikkunat				100 000						
Vesikattoremontti	Osittainen uusiminen		50 000								
Ilmanvaihtoremontti	Uusiminen								300 000		
Esteettömyyskorjaus	Yhteistilat		10 000								
<b>Asumiskustannusten ennuste - korjausohjelma</b>											
Kuluerä	Tarkenne	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Hoitovastike		4,00	4,12	4,24	4,37	4,50	4,64	4,78	4,92	5,07	5,22
Vanha remonttilaina	Putkiston pinnoitus	1,00	1,00	1,00							
Julkisivuremontti	Päälle tehtävä korjaus				0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79
Ikkunaremontti	Uudet ikkunat				0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40	0,40
Vesikattoremontti	Osittainen uusiminen		0,40	0,40	0,40	0,40	0,40				
Ilmanvaihtoremontti	Uusiminen								0,83	0,83	0,83
Esteettömyyskorjaus	Yhteistilat		0,18	0,18							
<b>Yhtiövastike</b>		<b>5,00</b>	<b>5,70</b>	<b>5,82</b>	<b>5,96</b>	<b>6,09</b>	<b>6,23</b>	<b>5,97</b>	<b>6,94</b>	<b>7,09</b>	<b>7,24</b>

Asumiskustannuksia voidaan säädellä siirtämällä remonteja tai muuttamalla laina-aikoja. Tässä laskentaesimerkissä on oletettu, että kaikki toimet rahoitetaan pankkilainalla.

**LISÄTIETOA****OHJEKORTIT**

Asuinkiinteistön kunnossapitosuunnitelman laatiminen. KH 90-00657. Rakennustieto Oy, 2018.  
 Asuinkiinteistön kuntoarvio. Kuntoarvioijan ohje. RT 103003. Rakennustieto Oy, 2018.  
 Asuinkiinteistön kuntoarvio. Tilajaajan ohje. RT 103002. Rakennustieto Oy, 2018.  
 Kiinteistön ja asunnon kunnan selvitysmenetelmiä. KH 90-40053. Rakennustieto Oy, 2007.  
 Kiinteistön kuntoarvio. Kuntoluokan määräytyminen. KH 90-00495. Rakennustieto Oy, 2012.  
 Kiinteistön tekniset käyttöiät ja kunnossapitajaksot. KH 90-00403. Rakennustieto Oy, 2008.

**KIRJAT**

Isännöinnin käsikirja. Kiinteistöalan Kustannus Oy, 2018.  
 Taloyhtiön hyvä hallintotapasuositus 2016. Kiinteistöliitto, Isännöintiliitto, Akha ry ja OM, 2016.

**SOPIMUKSET**

Konsulttisopimus. RT 80343. Rakennustieto Oy, 2014.  
 Konsulttisopimuksen laatiminen. RT 13-11182. Rakennustieto Oy, 2015.  
 Konsulttitoiminnan yleiset sopimusehdot KSE 2013. RT 13-11143. Rakennustieto Oy, 2014.