

The background of the entire page is a close-up photograph of architectural blueprints. Several yellow folding rulers are laid out diagonally across the drawing. The rulers have red ends and black markings. The blueprints show a floor plan with various rooms and structural lines. Labels like 'SL. K.' and 'BADK.' are visible on the drawing. The overall tone is professional and technical.

Onnistu KORJAUSRAKENNUS- HANKKEESSA

Mitä asiantuntijapalveluita tarvitaan ja miksi!

KORJAUSRAKENTAMISEN ASIAANTUNTIJAPALVELUT
-OPAS TALOYHTIÖN HALLITUKSELLE

SISÄLLYS

- 3 ▶ JOHDANTO
- 4 ▶ TALOYHTIÖ TILAAJANA
- 5 ▶ OMAISUUDEN HOITAMINEN
- 6 ▶ TALOYHTIÖN ORGANISAATIO
- 9 ▶ TARVESELVITYS
- 10 ▶ HANKESUUNNITTELU
- 11 ▶ HANKEOHJELMA
- 12 ▶ TEKNINEN SUUNNITTELU
- 13 ▶ VALVONTA





JOHDANTO

Omistusasunto – oma koti – on suurimmalle osalle suomalaisista myös arvokkain omaisuuserä. Kiinteistön korjaukset, asuipa sitten omakotitalossa tai asunto-osakeyhtiössä, ovat suuria investointeja. Oikea-aikainen ja oikeassa laajuudessa tehtävä korjaus on ratkaisevan tärkeää kiinteistön arvon säilymiseksi.

Korjausten yhteydessä on sekä kannattavaa että myös pakollistakin parantaa rakennuksen energiatehokkuutta ja pienentää hiilijalanjälkeä. Korjausten yhteydessä tulee myös koko ajan enenevässä määrin ottaa huomioon elinkaariajattelu.

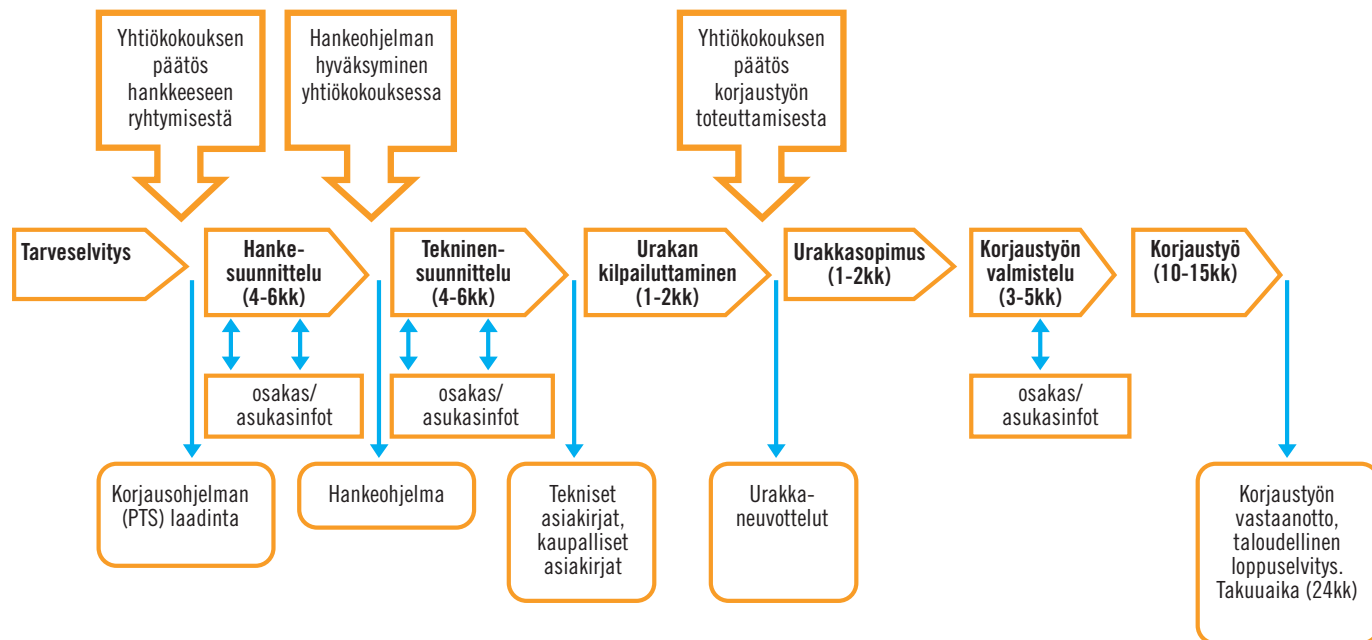
Tämä opas auttaa taloyhtiön hallituksen jäseniä korjausrakennusprojektissa onnistumisessa ja tarvittavien asiantuntijapalveluiden

valinnassa. Hallituksen tulee huolellisesti toimien edistää yhtiön etua. Ellei hallituksella itsellään ole riittävää asiantuntemusta, tulee ulkopuolisia asiantuntijoita käyttää riittävässä määrin. Oppaassa keskitytään erityisesti pääurakkamuotoisen korjaushankkeen aloittamiseen sekä taloyhtiön organisaatioon hankkeessa.

Korjaushankkeeseen tulee varata riittävästi aikaa. Siitä pitää myös tiedottaa osakkeenomistajille mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Esimerkiksi hallituksen kunnossapitotarveselvitys, mikäli kunnossapitotarveselvitys perustuu riittäviin asiantuntijoiden laatiimiin selvityksiin, voi toimia oivana työvälineenä tässä.

TALOYHTIÖ TILAAJANA

Korjaushankkeen keskimääräinen kokonaiskesto 2–3 vuotta



Kuva 1. Taloyhtiön korjaushankkeen eteneminen



OMAISUUDEN HOITAMINEN

Taloyhtiön omaisuuden hoitaminen on pitkäjännitteistä työtä, johon sekä yhtiön hallituksen että osakkaiden tulisi sitoutua.

Sitoutuminen omaisuuden hoitoon onnistuu parhaiten, kun yhtiöllä on hyväksytty kiinteistöstrategia ja ainakin kiinteistön tärkeimpien rakenteiden, järjestelmien ja laitteiden elinkaari ja arviot tulevien korjausten ajankohdista - eli kunnossapitosuunnitelma - ovat kaikkien tiedossa. Kunnossapitotarpeiden tarkentuessa hallituksen kunnossapitotarveselvitykseen siirretään ne korjaukset, joiden toteuttaminen tapahtuu todennäköisesti seuraavien viiden vuoden aikana.

Korjausprojektin toteuttamiseen tulee varata riittävästi aikaa ja resursseja jo hankkeen alusta alkaen. Tiedottaminen on tärkeä osa korjauksen toteuttamista. Vain riittävällä tiedottamisella voidaan taata korjaushankkeen onnistunut lopputulos.

**ONNISTUNUT
KORJAUSHANKE
VOIDAAN PILATA
HEIKOLLA
TIEDOTTAMISELLA JA
EPÄONNISTUNUTTA
KORJAUSHANKETTA
VOIDAAN PAIKATA
HYVIN HOIDETULLA
TIEDOTTAMISELLA.**

► **Kiinteistönpitostrategia, kiinteistöstrategia, osakkaiden tahtotila**

Taloyhtiön enemmistön toiveet huomioiva strategia sitouttaa osakkaiden lisäksi myös vaihtuvat hallitukset ja isännöitsijän toimimaan yhteisten tavoitteiden saavuttamiseksi. Strategia määrittelee millä tavalla kiinteistöä pidetään kunnossa, korjataan ja kehitetään.

► **Ennakoiva korjaus**

Ennakoiva korjaus perustuu arvioihin kiinteistön teknisten osien laskennallisesta käyttöiästä. Kiinteistöä korjataan ennen ongelmien esiintymistä ja käyttöiän päättymistä. Ennakoiva korjaus ja kiinteistön hoito pienentävät vuosien mittaan kunnossapito- ja korjauskustannuksia.

► **Omaisuuden arvon säilyttävä korjaus**

Omaisuuden arvon säilyttävä korjaus tehdään ensimmäisten ongelmien ilmaantuessa ja laskennallisen käyttöiän päätyttyä.

► **Asumisen kannalta välttämätön korjaus ja huolto**

Välttämättömällä korjauksella tarkoitetaan korjausta, jolla rakennus pidetään juuri ja juuri toimivana ja asumiseen terveellisenä. Pelkätään välttämättömät korjaukset teettämällä ero uuteen asuntokantaan kasvaa, ja taloyhtiön asuntojen haluttavuus heikkenee.



TALOYHTIÖN ORGANISAATIO KORJAUSHANKKEESSA

Taloyhtiö toimii korjausrakennushankkeessa **rakennushankkeeseen ryhtyvänä, tilaajana ja rakennuttajana**. Kaikille em. rooleille asetetaan vaatimuksia ja vastuita. Näitä taloyhtiön vastuita ei voi ulkoistaa. Tehtäviä kuitenkin voi ja tulee ulkoistaa. Nämä vastuut alkavat siinä vaiheessa, kun taloyhtiö tekee päätöksen ryhtyä valmistelemaan korjaushanketta.

Taloyhtiöt ovat ns. kertarakennuttajia, joten niihin ei kerry korjausrakentamisen hankinta- ja rakennuttamisosaamista. Taloyhtiöiden remontit ovat myös laajuudeltaan ja sisällöltään erilaisia. Tämän vuoksi kaikissa peruskorjauksissa taloyhtiön on syytä palkata ammattilainen huolehtimaan rakennuttamistehtävistä, valmistelemaan hankintaa ja toimimaan tilaajan edustajana hankkeen aikana.



Taloyhtiön projektioorganisaation tulee olla seuraava:

► **HALLITUS**

Taloyhtiöllä on aina oltava hallitus asunto-osakeyhtiölain mukaan. Asunto-osakeyhtiön hallitus toteuttaa korjaushanketta yhtiökokouksen valtuutuksen mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslaissa sanotaan, että hankkeeseen ryhtyvän on huolehdittava, että hänellä on hankkeen vaativuus huomioon ottaen riittävät edellytykset sen toteuttamiseen sekä käytettävissään pätevä henkilöstö (MRL 119§). Taloyhtiön hallituksen tulee korjaushanketta varten hankkia riittävä asiantuntemus työ- ja konsulttisopimuksin.

► **ISÄNNÖITSIJÄ**

Asunto-osakeyhtiöllä voi myös olla myös isännöitsijä, jos yhtiöjärjestyksessä niin määrätään tai yhtiökokous niin päättää. Useimpien talo-

yhtiöiden yhtiöjärjestyksessä määrätään, että yhtiöllä on hallituksen nimittämä isännöitsijä.

Isännöitsijä toimii korjaushankkeessa yleensä hallituksen, asiantuntijoiden ja käyttäjien välillä yhteyshenkilönä. Isännöitsijän tulee olla aktiivinen ja tehdä tiivistä yhteistyötä hallituksen ja asiantuntijoiden kanssa. Onnistuneen korjaushankkeen toteuttamiseksi isännöitsijän on hyvä tuntea asukkaiden ja yhtiön erityispiirteet.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan isännöitsijä huolehtii kiinteistön ja rakennusten pidosta ja hoitaa yhtiön muuta päivittäistä hallintoa hallituksen antamien ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Hyvissä ajoin ennen peruskorjaushankkeen alkua tulee sopia isännöintiyrityksen ja isännöitsijän kiinteään isännöintipalkkioon kuulumattomista hankkeen aikaisista tehtävistä ja niiden

korvauksista. Suurilla isännöintitoimistoilla on henkilökuntaa rakennuttamiseen ja muiden teknisten palveluiden tuottamiseen. Mikäli taloyhtiö käyttää myös teknisen isännöitsijän palveluita korjausrakennushankkeessa, tulisi näistäkin tehtävistä, osapuolten vastuista ja korvauksista sopia etukäteen.

► PROJEKTIPÄÄLLIKÖ

Korjausrakentamisen johtamiseen ja hanke-suunnittelun laatimiseen tarvitaan kokenut ja ammattitaitoinen projektipäällikkö, jolla on osaamista sekä suunnitteluttamisesta että rakentamisesta. Projektipäällikön osaaminen vaikuttaa merkittävästi korjaushankkeen onnistumiseen, joten taloyhtiön kannattaa paneutua valintaan huolellisesti. Projektipäällikkö valitaan yleensä ulkopuolisesta rakennuttaja- tai suunnittelutoimistosta, mutta myös isoilla isännöintiyrityksillä saattaa olla palveluksessaan riittävästi rakennuttamisosaamista omaavia henkilöitä.

Rakennuttamisosaamisen näyttämiseksi projektipäälliköllä saattaa olla rakennuttajan RAP- tai vanhemman rakennuttajan RAPS-pätevyys. Rakennuttajien pätevyyydet ovat rakennusalan tarvelähtöisiä pätevyyyksiä ja keino osoittaa sopivuus tehtävään. Rakennuttajille ei ole asetettu mitään pätevyysvaatimuksia laissa tai määräyksissä.

Projektipäällikön sopimus tulee tehdä kirjallisena. Usein sopimus sidotaan Konsulttitoiminnan yleisiin sopimusehtoihin, KSE 2013.

► SUUNNITTELIJAT

Hankkeeseen on nimettävä pääsuunnittelija, joka vastaa suunnittelun kokonaisuudesta ja laadusta, sekä tarvittavat erityissuunnittelijat. Suunnittelijoiden on oltava luonnollisia henkilöitä ja heidän on täytettävä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämät kelpoisuusvaatimukset.

Myös suunnittelusopimus/-sopimukset tulee tehdä kirjallisena. Suunnittelusopimuksetkin sidotaan usein KSE 2013 -sopimusehtoihin.

Tilaajan, eli taloyhtiön, velvollisuus on valvoa suunnittelutyön edistymistä, välittää suunnittelijoille taloyhtiön tahtotila remontin suhteen ja huolehtia siitä, että suunnitelmat vastaavat tahtotilaa.

Erillisissä suunnittelukokouksissa seurataan suunnittelua ja sen edistymistä annettuun aika-tilaan nähden. Suunnittelutyön tuloksena syntyvät tekniset suunnitelmat, urakkatarjouspyyntökirje, urakkaohjelma, tarjouspyyntölomake ja urakoitsijan laatulomake. Valmiit suunnitelmat tulee hyväksyttää tilaajalla sekä tarvittaessa rakennusvalvonta- ja muilla viranomaisilla.

► ERILLINEN RAKENNUSTOIMIKUNTA

Taloyhtiö voi valita korjaushanketta varten erillisen rakennustoimikunnan, mutta tällä organisaatiolla ei ole hallitukseen verrattavaa vastuuta ja päätösvaltaa. Erillisen rakennustoimikunnan tulisi toimia hallituksen alaisuudessa taloyhtiön viestintäkanavana.



► **TEKNISET VALVOJAT**

Valvoja seuraavat, että rakennustyö toteutetaan sopimuksen ja määräysten mukaisesti. Teknisen valvojan valinnassa ratkaisevia ovat valvojan vastaavista kohteista hankkima kokemus, referenssit sekä henkilökohtainen haastattelu. Valvontasopimus tulee tehdä kirjallisena. Siitä pitää selvittää valvojan vastuut ja valtuudet suhteessa tilaajaan. Valvojan tehtävät ja valtuudet suhteessa urakoitsijaan selvitetään uraka-asiakirjoissa.

Valvontaosaamisen näyttämiseksi myös valvojilla voi olla esimerkiksi rakennustyön valvojan RAV- tai vanhemman rakennustyön valvojan RAVS-pätevyys. Taloteknisiä töitä sisältävissä korjausrakennushankkeissa, kuten esimerkiksi laajoissa linjasaneeraushankkeissa, on suositeltavaa, että valvontaa suorittaa rakennustyön valvojan lisäksi myös talotekniikan valvoja. Myös valvojien pätevyyydet ovat rakennusalan tarvelähtöisiä pätevyyskysymyksiä.

► **TURVALLISUUSKOORDINAATTORI**

Turvallisuuskoordinaattori on rakennuttajan eli taloyhtiön vastuullinen edustaja. Hän huolehtii rakennuttajalle kuuluvista työturvallisuusvelvoitteista ja -tehtävistä.

Turvallisuuskoordinaattori:

- hoitaa tehtävää henkilökohtaisesti
- osallistuu aloitus-, suunnittelu- ja työmaakokouksiin ja huolehtii, että niissä edellytetyt työturvallisuutta koskevat velvoitteet täyttyvät
- varmistaa, että hankkeen eri osapuolet tekevät yhteistyötä työturvallisuutta koskevista asioista
- varmistaa, että rakennuttajaan sopimussuhteessa olevat osaurakoitsijat tietävät, mikä osuus vaadittavista turvallisuussuunnitelmista on heidän vastuullaan ja että em. urakoitsijoiden välinen yhteistyö on järjestetty.

Rakennuttajan eli taloyhtiön velvollisuus nimeätä turvallisuuskoordinaattori perustuu valtioneuvoston asetukseen rakennustyön turvallisuudesta. Useimmiten taloyhtiöiden korjausrakentamishankkeissa projektipäällikkö hoitaa myös turvallisuuskoordinaattorin tehtäviä.

► **KOSTEUDENHALLINNASTA VASTAAVA HENKILÖ - KOSTEUSKOORDINAATTORI**

Ympäristöministeriön asetus rakennusten kosteusteknisestä toimivuudesta edellyttää, että rakennushankkeeseen ryhtyvän taloyhtiön on huolehdittava kyseistä hanketta koskevan kosteudenhallintaselvityksen laatimisesta ja nimettävä kosteudenhallinnan valvonnasta vastaava henkilö, kosteuskoordinaattori.

Kosteuskoordinaattori:

- hoitaa tehtävää henkilökohtaisesti, mutta hankkeen eri vaiheissa myös eri henkilö voi toimia kosteuskoordinaattorina
- osallistuu tarpeen mukaan aloitus-, suunnittelu- ja työmaakokouksiin ja katselmuksiin (ainakin kosteusteknisesti riskialttiit työvaiheet)
- valvoo ja ohjaa rakennushankkeen - kosteudenhallinnan toteutumista koko hankkeen ajan

► **ORGANISAATION SITOUTTAMINEN**

Valittu organisaatio tulee sitouttaa hankkeeseen mahdollisimman aikaisessa vaiheessa. Ulkopuolinen asiantuntijapalvelu sitoutetaan yleensä erilaisilla konsulttisopimuksilla.

Sitouttaminen voi merkitä niin hallituksen jäsenille kuin isännöitsijällekin esimerkiksi erillisen korvauksen tai palkkion maksamista. Isännöitsijän kiinteään isännöitsijäpalkkioon kuulumattomista töistä tulee sopia etukäteen, kuten jo aikaisemminkin todettiin. Hallituksen palkkioista päättää yhtiökokous. Yhtiökokous voi päättää esimerkiksi, että hallituksen jäsenille maksetaan kokouspalkkio myös suunnittelu- ja työmaakokouksiin tai katselmuksiin osallistumisesta, vaikka varsinaista hallituksen kokousta ei samalla pidettäisi.

TARVESELVITYS

(KOSKA PITÄÄ KORJATA JA MITÄ)

Kiinteistön arvon ylläpitämiseksi ja korjausten kohdentamiseksi oikeaan kohtaan ja oikeaan aikaan kiinteistön kuntoa on seurattava jatkuvasti valmistumisesta alkaen. Kiinteistön kuntoa voidaan seurata teknistä käyttöikää tarkastelemalla, laatimalla kuntoarvio sekä erilaisilla teknisillä tutkimuksilla. Yhtiöllä pitää myös olla dokumentit kiinteistössä sattuneista vahingoista.

► **TEKNINEN KÄYTTÖIKÄ:**

Tekninen käyttöikä tarkoittaa käyttöönoton jälkeistä aikaa, jona rakenteen, rakennusosan, järjestelmän tai laitteen tekniset toimivuusvaatimukset täyttyvät. Kun tekninen käyttöikä on kulunut umpeen, rakenne, rakennusosa, järjestelmä tai laite on tarkoituksenmukaisinta korvata uudella. Tekninen käyttöikä on yleis-tävä eikä ota huomioon todellisen kohteen erityispiirteitä.

► **KIINTEISTÖN PERUSKUNTOARVIO**

Kuntoarviossa selvitetään pääasiassa aistin-varaisesti kiinteistön kunto, arvioidaan korjaustarpeet yleispiirteisesti ja raportoidaan ne määrämuotoisesti. Peruskuntoarvio sisältää kiinteistön rakennus- ja LVIS- teknisen tarkas-telun.

► **KUNTOTUTKIMUS**

Kuntotutkimuksella tarkoitetaan kiinteistöön kuuluvan rajatun rakenteen, rakennusosan tai järjestelmän yksityiskohtaista tutkintaa. Kuntotutkimuksen tarkoituksena on selvittää tutkittavan kohteen elinkaaren vaihe ja vikaantumissyys sekä auttaa oikean korjaustavan valinnassa.

► **ASUINTALOJEN ENERGIAKATSELMUS**

Energiakatselmuksen tavoitteena on selvittää kiinteistön energiatehokkuus ja löytää mahdollisuuksia sen parantamiseksi. Katselmuksessa energia-asiantuntija käy läpi kiinteistötekniikan, ilmanvaihdon ja lämmityksen toiminnan, sekä suorittaa joitain mittauksia, että saataisiin käsitys sekä todellisista olosuh-teista että kannattavista energiansäästötoi-menpiteistä ja niiden vaikutuksesta CO2-pääs-töihin.

Tarveselvityksen perusteella yhtiölle laadi-taan korjausohjelma (PTS) ja tehdään päätös tarvittavan/tarvittavien korjaushankkeiden aloittamisesta. Kuntoarvio- tai kuntotutki-mus- ja energiakatselmussopimuksen tulee sisältää myös konsultaatio eli esittelytilaisuus, jossa kuntoarvion tai -tutkimuksen tulokset käydään yksityiskohtaisesti läpi tilaajan kans-sa.



HANKESUUNNITTELU

Hankesuunnitelman avulla kuvataan hankkeen sisältö ja tavoitteet kattavasti siten, että tehtävistä toimista saadaan mahdollisimman selvä kuva. Suunnittelun ja hallinnoinnin kannalta hanke kannattaa pitää selkeänä sekä rajattuna. Hankesuunnitelmassa tulee käsitellä myös mahdollisten osakasremonttien kytkemistä tulevaan korjaushankkeeseen. Jos osakasremontteja tehdään korjaushankkeen aikana, ne pitää ottaa huomioon hankesuunnittelussa ja aikataulussa.

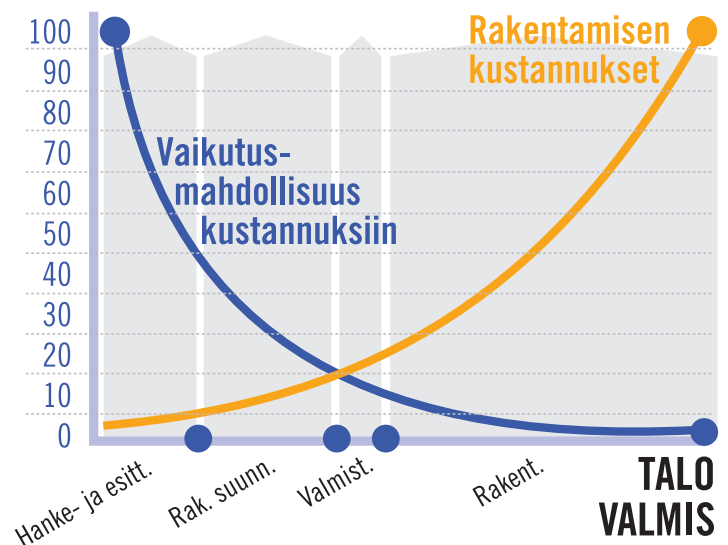
Hankesuunnitelmassa selvitetään korjaustyön sisältö ja laajuus sekä mahdolliset vaihtoehtoiset ratkaisut ja toteutustavat. Hankesuunnittelussa määritellään paitsi tilaajan tarpeet, myös toteutukselle mahdollisesti asetettavat kustannus- ja aikatauluraamit sekä laatu- ja palvelutasovaatimukset. Hankesuunnittelu on jo hankkeen esisuunnittelua. Tässä vaiheessa tehdään toteuttamisen kannalta tärkeimmät ja usein myös kalleimmat ratkaisut. Nykyään hankesuunnitteluvaihetta ja hankkeen laajuutta ohjaa huomattavasti myös taloyhtiölainan saatavuus. Hankkeen rahoitusta harkittaessa tulee aina selvittää myös käytettävissä olevat avustukset.

“Hankesuunnittelussa asunto-osakeyhtiön osakkaat määrittävät korjauksen laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet sekä korjauksen toteuttamiselle asetetut tavoitteet”

(KH 90-00593, Asunto-osakeyhtiön korjaushankkeen hankesuunnittelu).



KORJAUSHANKKEEN KUSTANNUKSET TOTEUTUVAT PÄÄOSIN VASTA TOTEUTUSVAIHEESSA, MUTTA NE MÄÄRÄYTYVÄT LÄHES KOKONAAN HANKESUUNNITTELUVAIHEESSA.



Hankesuunnittelun vaiheita:

► ESISELVITYKSET

Esiselvityksiä ovat talon vahinkohistorian tarkastelu, yhtiön tiedossa olevat kunnossapito- ja muutostyöt sekä tehdyt kuntoarviot ja -tutkimukset ja mahdolliset haitta-ainekartoitukset. Jos haitta-ainekartoitusta ei ole tehty, se pitää tehdä viimeistään nyt.

► ASUKASKYSELYT

Asukkaiden mielipiteiden ottaminen osaksi hankesuunnittelua alusta alkaen on erittäin tärkeää. Asukailta pyydetään palautetta oman huoneiston käytettävyydestä, havaituista vioista ja puutteista huoneistossa sekä yhtiön yleisissä tiloissa. Lisäksi asukkaat voivat tuoda esiin omia ideoitaan kiinteistön kehittämiseksi ja nykyaikaistamiseksi.

Kyselyllä kartoitetaan myös osakkaiden omien remonttien tarve, jotta ne voidaan korjaushankkeen yhteydessä ottaa huomioon. Hankesuunnitelmaan sisältyväntömiön osakasremonttien kustannukset maksaa jokainen osakas itse. Osakasremontit eivät saa myöhästyttää taloyhtiön korjausaikataulua.

► DOKUMENTOINTI

Piirustukset:

Hankesuunnittelun aikana kiinteistön arkkitehti- ja piirustukset muutetaan sellaiseen sähköiseen muotoon, jota pystytään yleisimmillä käytössä olevilla suunnitteluohjelmilla hyödyntämään jatkossa. Nykyään käytetään paljon myös kolmiulotteista 3D-mallintamista, joka helpottaa eri ratkaisujen hahmottamista, ja auttaa siten osakkeenomistajien päätöksentekoa. 3D-mallintamiseen tultaneen lisäämään yhä enemmän myös tietomallintamista, jossa kolmiulotteiseen tietokonemalliin kootaan kaikki tarvittava tieto korjausrakentamisprosessista.

Muu dokumentointi:

Dokumentoinnin tulee sisältää myös käynnit yhtiön yleisissä tiloissa ja jokaisessa huoneistossa, jotta saadaan käsitys huoneistojen kokonaistilanteesta. Asunto-osakeyhtiölain muutoksen jälkeen 1.7.2010 alkaen tuli taloyhtiölle velvoite ylläpitää remonttihakemateriaalia osakkeenomistajien tekemistä kunnossapito- ja muutostöistä. Ennen tuota ajankohtaa tehdyistä osakasremonteista ei yhtiöissä useinkaan ole selvää käsitystä. Huoneistokierroksella kirjataan muistiin nämä huoneistoissa tehdyt kunnossapito- ja muutostyöt teknisen suunnittelun tueksi.

HANKEOHJELMA

– HANKESUUNNITTELUN LOPPUTULOS

Hankesuunnittelun päätökset kootaan hankeohjelmaksi. Siinä esitetään

- hankkeen perustiedot
- valittu korjaustaso ja laajuus
- toiminnallisuusvaatimukset
- valittu laatutaso
- kustannusarvio
- toteutusmuoto
- viranomaislupien tarve
- energiatehokkuus
- tiedotussuunnitelma
- toteutusaikataulu ja -tapa
- rahoitussuunnitelma.

Hankeohjelmasta suunnittelijat saavat tarvittavat lähtötiedot suunnitteluun.

Hankeohjelma käsitellään hallituksen kokouksessa, jonka jälkeen se valmistellaan yhtiökokouksen vahvistettavaksi. Osakkaille ennen yhtiökokousta järjestetty tiedotus- ja keskustelu- tilaisuus korjausvaihtoehdoista palvelee hankeohjelman valmistelua sekä selkiyttää päätöksentekoa yhtiökokouksessa. Yhtiökokouksessa tulee esittää myös vaihtoehtoisia, teknisesti ja taloudellisesti perusteltuja korjaustoimia hallituksen esityksen rinnalle.

Hankeohjelman hyväksyvä yhtiökokous tekee samalla investointipäätöksen, vaikka lopullisesti urakkaan lähtemisestä päätetäänkin vasta urakakilpailun jälkeen pidettävässä yhtiökokouksessa.

TEKNINEN SUUNNITTELU

Tekninen suunnittelu tehdään yhtiökokouksen vahvistaman hankeohjelman mukaisena. Ennen suunnittelutarjousten pyytämistä tulee selvittää mahdollisimman tarkasti, mitä tavoitteita tilaaja asettaa lopputulokselle. Kun suunnittelun laajuus on päätetty, laaditaan suunnittelua koskevat tarjouspyyntöasiakirjat eli tarjouspyyntökirje, suunnitteluohjelma, tarjoustaulukko ja laatukriteerit.

Suunnitteluvaihe voidaan jakaa kahteen osaan: suunnittelun valmisteluun ja suunnittelun ohjaukseen.

Suunnittelun valmisteluvaiheessa organisoidaan suunnittelu, pyydetään suunnittelutarjoukset, käydään sopimusneuvottelut ja valitaan suunnittelijat. Tämän taloyhtiön hallitus tekee yhteistyössä projektipäällikön kanssa.

Suunnittelun ohjauksella varmistetaan, että suunnitteluprosessi johtaa asetettuihin tavoitteisiin ja tuottaa hyväksyttävät tekniset ja kaupalliset asiakirjat.

Suunnittelun lopputuloksena taloyhtiö saa tekniset asiakirjat, joissa määritellään korjaushankkeen laatu ja laajuus, sekä kaupalliset asiakirjat, joissa määritellään korjaushankkeen toteuttamisen raamit ja urakoitsijan ohjauvälineet.

Pääsuunnittelijan tehtävänä on tarkistaa, että eri suunnittelijoiden laatimat asiakirjat ovat ristiriidattomia. Pääsuunnittelija ei kuitenkaan vastaa yksittäisen erikoissuunnittelijan tekemien suunnitelmien sisällöstä.

Lopullisten tarkistettujen suunnitelmien perusteella pääsuunnittelija hakee taloyhtiön valtuuttamana korjaushankkeelle mahdollisesti vaadittavan viranomaisluvan.

SUUNNITTELUN OHJAUSVAIHEESSA PROJEKTIPÄÄLLIKÖ

- järjestää ja dokumentoi suunnittelukokoukset
- valvoo suunnittelua
- valvoo viranomaislupiin liittyviä toimia
- ottaa teknisissä asiakirjoissa huomioon osakkaiden lisä- ja muutostyöt
- ottaa huomioon korjaustyönaikaisen asumisen
- vertailee eri ratkaisuvaihtoehtoja
- ohjaa taloyhtiön organisaation toimintaa

Pätevä suunnittelija osaa arvioida jo suunnitteluvaiheessa rakennusaikaisia riskejä, jolloin niihin osataan varautua suunnitteluasiakirjoissa.

KAUPALLISET ASIAKIRJAT (projektipäällikkö):

- tarjouspyyntökirje
- tarjouslomake
- urakkaohjelma
- urakkarajaliite
- turvallisuusasiakirja
- rakennushankkeen kosteudenhallintaselvitys
- yksikköhintaluettelo
- kerää ja kokoaa tekniset asiakirjat

TEKNISET ASIAKIRJAT (suunnittelijat)

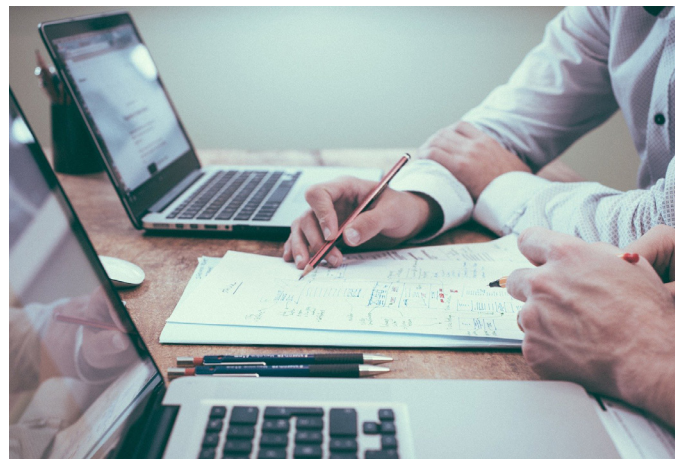
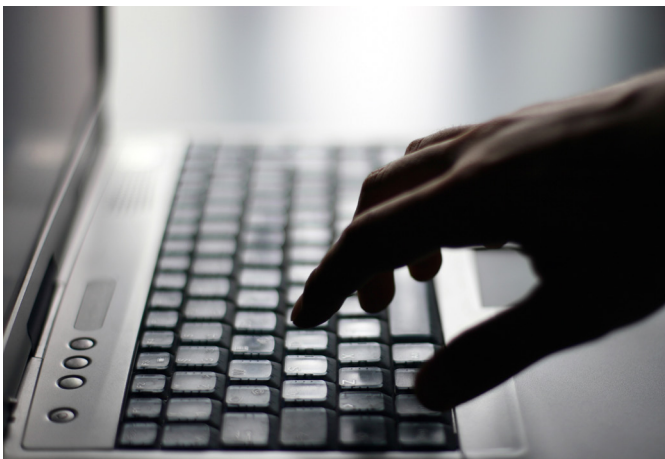
- sopimuspiirustukset
- työselostukset
- selostukset
- turvallisuus- ja terveellisyys-selvitykset
- purku- ja suojauspiirustukset
- laatuvaatimukset

VALVONTA

Hankkeen toteutuksen valvoja on hyvä valita ennen teknisen suunnittelun aloittamista, jolloin valvontaorganisaation asiantuntemus on heti taloyhtiön, suunnittelijoiden ja projektipäällikön käytettävissä.

VALVOJA ON KORJAUSHANKKEESSA TALOYHTIÖN EDUNVALVOJA.

- ▶ kutsuu koolle ja dokumentoi työmaa- ja suunnittelukokoukset
- ▶ järjestää aloituskatselmuksen
- ▶ järjestää työnaikaiset katselmuks
- ▶ tarkastaa ja hyväksyy urakoitsijan esittämät ratkaisut
- ▶ tarkastaa työsuoritusten suunnitelmanmukaisuuden
- ▶ hyväksyy maksuerälaskujen maksukelpoisuuden
- ▶ huolehtii lisä- ja muutostöiden teettämisestä ja hyväksyttämistä taloyhtiöllä.
- ▶ varmistaa, että urakkasuorituksen sopimuksen mukaisuus (laatu ja laajuus) toteutuu kaikilta osiltaan





Tämä opas on päivitetty laitos Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n vuonna 2014 julkaisemasta oppaasta.

Päivityksen on laatinut Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n neuvontainsinööri Kaisa Kettunen vuonna 2020.

Oppaan päivitystä ovat kommentoineet Kiinteistöliitto Pirkanmaa ry:n tekninen jaosto ja toimistohenkilökunta.

Lisätietoa:

- Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA,
<https://www.ara.fi/korjausavustukset>
- Suomen rakentamismääräyskokoelma,
<https://ym.fi/rakentamismaaraykset>
- RT-kortisto
(Rakennustieto Oy, <https://www.rakennustietokauppa.fi/>),
mm.
 - KH 90-00593,
Asunto-osakeyhtiön korjaushankkeen hankesuunnittelu
 - RT 10-11107,
Hankkeen johtamisen ja rakennuttamisen
tehtäväluettelo HJR 12
 - RT 16-11121,
Talonrakennustyön työmaavalvonnan tehtäväluettelo
 - sopimus pohjia, ym.
- Onnistu korjausrakennushankkeessa,
Kiertuekirja 2017-2018.
Saatavilla www.kiinteistolehti.fi/mahdollisuuksienremontti/
- Katastrofin ainekset - Opas taloyhtiön remonttaviestintään
(Katleena Kortesus, Kiinteistömedia Oy 2014)
- Taloyhtiö korjausrakennuttajana
(Juha Kulomäki, Kiinteistömedia Oy 2013)

ja muita Kiinteistömedia Oy:n julkaisemia taloyhtiön korjausrakentamiseen liittyviä kirjoja sekä oppaita (<https://www.kiinteistomedia.fi/>)

- FISE Oy:n pätevyysrekisteri,
josta löytyy mm. pätevyityneitä rakennuttajia ja valvojia
<https://fise.fi/patevyyssrekisteri/?link=>

