

CONSTI



Hallituksen rooli korjaushankkeessa

Ymmärrä korjaustarve – päättä oikeasta sisällöstä – varaudu muutoksiin

Taloyhtiön hallitus rakennuttajana | Heikki Untamala



Hallitus vastaa – ei vain päättä ja allekirjoita

- Hallitus toimii yhtiön puolesta rakennuttajana ja vastaa hankkeen valmistelusta
- Hallituksen tulee ymmärtää korjaustarve, korjausten oikea sisältö ja laajuus – ei vain hyväksyä asiantuntijan tai urakoitsijan esitystä
- Yhtiökokouksen päätös on juuri niin hyvä kuin hallituksen valmistelu
- Tavoite: hankkeen oikea sisältö ja korjauslaajuus



**Oikea sisältö
ja oikea laajuus**

= Vastuu osakkaiden rahoista

Ns. “neljän ämmän sääntö”



MIKÄ?

Mikä on korjaustarve?

Tarveselvitys



MITÄ?

Mitä pitää korjata ja missä laajuudessa?

Tarveselvitys → hankesuunnittelu



MITEN?

Miten korjataan ja miten laajasti korjataan?

Hankesuunnittelu



MIKSI?

Miksi korjataan näin ja miksi korjataan tässä laajuudessa?

Oikean ratkaisun ja laajuuden varmistaminen,

Ei paikkaa puutteellista perehtymistä muihin kysymyksiin



Rakennuttamisen tehtäväluettelo (HJR18)

Hankkeen vaiheet ja hallituksen keskeiset kysymykset



Tässä esityksessä painopiste on korostetuissa vaiheissa: tarveselvitys, hankesuunnittelu ja rakentamisen valmistelu.

Tarveselvitys

HJR18: "Tarveselvityksessä perustellaan tilanhankinnan tarpeellisuus, kuvataan alustavasti tarvittavat tilat ja rakenteet ja niille asetetut vaatimukset, tutkitaan rakennustarpeen tyydyttämisen vaihtoehdot sekä arvioidaan eri ratkaisujen edullisuus."

Mikä on korjaustarve – ja mitä pitää korjata?

Tietopohja

- Kuntoarviot ja kuntotutkimukset
- Pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma (PTS)
- Vauriohistoria ja aiemmat korjaukset
- Osakkaiden ja huoltoyhtiön havainnot
- Viranomais- ja määräysvaatimukset



Hallituksen tehtävä

- Varmista, että aineisto ja tiedot ovat riittävät ja ajantaiset päätöksentekoon
- Erotta välttämätön, suositeltava ja toivottu
- Arvioi kiireellisyys ja riskit
- **Pyydä asiantuntijalta perustelut, ei vain lopputulosta! MIKSI?**

Hankesuunnittelu

HJR18: "Hankesuunnittelussa asetetaan rakennushankkeelle täsmälliset laajuutta, toimivuutta, laatua, kustannuksia, ajoitusta ja ylläpitoa koskevat tavoitteet. Siinä määritellään rakennuspaikka ja hankkeen toteutustapa. Hankesuunnittelussa laaditaan toimeksiantajan investointipäätökseen tarvitsemat rakennushanketta koskevat tiedot ja rakennussuunnittelun tavoitemäärittely."

Mitä korjataan ja miten korjataan?



Vaihtoehdot

Korjaustapojen vertailu: kustannukset, elinkaari, asumishaitta



Laajuus ja laatutaso

Mitkä rakenteet ja järjestelmät, mihin tasoon



Kustannusarvio ja aikataulu

Realistinen arvio, johon sisältyy varaus



Osakkaiden kuuleminen

Tiedottaminen ja palaute ennen päätöstä



Hankesuunnitelma

Yhtiökokouksen päätöksen pohja



Hallituksen tehtävä

- Vastaako jokainen toimenpide tarveselvityksessä todettuun tarpeeseen?
- Onko toimenpiteelle esitetty peruste – tutkimus, määräys tai elinkaarihyöty?
- Onko vaihtoehtoja oikeasti vertailtu?
- Onko osakkaiden toiveet erotettu yhtiön vastuulla olevista korjauksista?
- **Jääkö jotain tarpeellista pois vai tehdäänkö jotain liikaa– mitä siitä seuraa?**

Oikea sisältö ja korjauslaajuus

Suunnittelun sisällön varmistamisella pyritään estämään ali- ja ylikorjaaminen



Alikorjaaminen

- Vauriot jatkuvat ja laajenevat
- Sama rakenne avataan uudelleen
- Kokonaiskustannus kasvaa
- Asumisterveys- ja vastuuriskit



Oikea laajuus

- Perustuu todettuun tarpeeseen
- Jokaiselle toimenpiteelle peruste
- Elinkaari huomioitu
- Kustannukset hallinnassa



Ylikorjaaminen

- Korjataan ehjää tai toimivaa
- Käyttöikä jää hyödyntämättä
- Tarpeettomat kustannukset
- Heikentää osakkaiden tukea

Hallituksen selonottovelvollisuus

Vastuuta ei voi ulkoistaa asiantuntijoille

Hallituksen on itse perehdyttävä



Suunnitelmiin

Mitä korjataan ja millä ratkaisulla



Urakan sisältöön

Mitä urakkaan kuuluu ja mitä ei



Urakkasopimukseen

Hinta, aika, vastuut ja muutosmenettely

...jotta se voi varmistua, että lopputulos vastaa taloyhtiön tavoitteita.



**Asiantuntija neuvoo,
rakentaja rakentaa, mutta
hallitus ymmärtää, päättää ja
vastaa.**

Asiantuntijan käyttö ei vapauta hallitusta
perehtymästä asiaan itse.

Juridinen vastuu ≠ moraalinen vastuu

Milloin hallitus on tehnyt tehtävänsä?



Juridinen vastuu

täyttyy, kun hallitus on käyttänyt päätöksenteossa päteviä asiantuntijoita.



Moraalinen vastuu

täyttyy vasta, kun hallitus voi itse perustella, että lopputulos on taloyhtiön tavoitteiden ja osakkaiden etujen mukainen.

Urakan sisällön ymmärrys välttämätöntä

Urakan sisällön ymmärtäminen on edellytys projektinhallinnalle, muutosten käsittelylle ja perustelluille päätöksille.

Selvitä

Ymmärrä hankkeen suunniteltu ja urakan sovittu sisältö.

Perehdy uusiin ja muuttuneisiin asioihin sekä lisä- ja muutostyön perusteeseen.

Pyydä tarvittaessa lisäselvitys: MIKSI?

Varmistu

Varmista riittävät ja oikeat lähtötiedot.

Kuuluuko työ urakkaan, kuka maksaa ja onko hinta perusteltu?

Varaa budjettiin lisä- ja muutostyöt. Sovi ennakoitaville lisätöille yksikköhinnat jo urakkakilpailussa.

Päätä

Tee tarvittavat päätökset sovittujen valtuuksien mukaisesti.

Sovi kirjallinen tilaus ja hinta ennen työn aloittamista.

Kerro osakkaille etukäteen mahdollisista muutoksista.

Monen erimielisyyden taustalla on väärinymmärrys urakan tai muutoksen sisällöstä.



KVR-urakka lyhyesti

Kokonaisvastuurakentaminen: sama urakoitsija suunnittelee ja toteuttaa



Perinteinen urakka

- Tilaaja päättää suunnitteluratkaisut ja teettää suunnitelmat omilla suunnittelijoillaan
- Suunnittelijat vastaavat, että suunnitelmat vastaavat tilaajan tavoitteita (KSE2013)
- Urakoitsija toteuttaa valmiiden suunnitelmien mukaan
- Suunnitteluvirheet ja -puutteet ovat tilaajan riski



KVR-urakka

- Tilaaja määrittää tavoitteet ja laatutason
- Urakoitsija laatii suunnitelmat ja vastaa suunnitteluratkaisuista niin, että ne täyttävät tilaajan tavoitteet.
- Urakoitsija toteuttaa omien suunnitelmiensa mukaan
- Suunnittelu- ja toteutusriski on urakoitsijalla

KVR: tilaaja päättää MITÄ, urakoitsija MITEN

Vastuu suunnittelusta edellyttää päätösvaltaa suunnitteluratkaisuista



Hankesuunnittelu

Määritetään tavoitteet, laajuus ja toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet – ei valmiita teknisiä ratkaisuja. Hankesuunnitelmassa **tavoitteet** tulee kuvata selkeästi. Hankesuunnitelma on keskeinen asiakirja KVR-urakassa



Suunnittelun hyväksyntä

Tilaaja tarkastaa, että suunnitelmat täyttävät vaatimukset – ei valitse ratkaisuja urakoitsijan puolesta



Tilaajan ohjaus

Päätösvalta ja hyväksymismenettely tulee sopia selkeästi ja tarkoituksenmukaiseksi

Tilaajan ohjauksen taso

Toiminnalliset ja laadulliset tavoitteet → KVR toimii



Sudenkuoppa

Jos suunnitteluratkaisut ovat pitkälle määriteltyjä tai suunnittelua koskeva päätöksenteko on kokonaan tai liian pitkälle tilaajalla, kyse ei enää ole KVR-urakasta.

Urakoitsija vastaisi yhä suunnittelusta – mutta ilman päätösvaltaa suunnitteluratkaisuista.

Tilaaja valitsee ratkaisut → ei KVR

**Hyvin selvitetty tarve on hyvin
suunnitellun hankkeen perusta**

Kiitos!

Kysymyksiä ja keskustelua

