

Ennen kuin korjaushanketta voi alkaa suunnitella, on selvitettävä, missä kunnossa kiinteistö nyt on ja mitä korjattavaa siinä on. Selvitys tehdään valmistusvuoden, vauriohistorian, teknisten selvitysten ja tutkimusten sekä kulutusraporttien perusteella.

KORJAUS- HANKKEEN taustavalmistelut

1.1 Kiinteistön nykytila ja korjaustarve

Putkiremontin suunnittelu aloitetaan aina nykytilan kartoituksella. Putkiston kunto ja korjaustarpeet selvitetään ammattilaisten avustuksella. Karkeaa osviittaa antavat yleiset tekniset käyttöikäarviot.

Rakennusosien yleisimmät käyttöiät ovat seuraavat:

- altaat, ammeet ja WC-laitteet 50 vuotta
- hanat ja sekoittajat 10-25 vuotta
- ilmanvaihtolaitteet 25 vuotta
- kosteussulkusively 15 vuotta
- käyttövesiputkisto 40-50 vuotta
- laattalattia ja vedeneriste 30 vuotta
- lattiakaivot 50 vuotta
- lämmönsiirrin 20 vuotta
- lämpöjohdot 50 vuotta tai enemmän
- muovimatto 20 vuotta
- sähkö ja tele 30-40 vuotta
- venttiilit 25-30 vuotta
- viemäriputket 40-50 vuotta.

Nämä ovat karkeita arvioita, ja esimerkiksi putkivuotojen seurauksena käyttöiät saattavat olla lyhyemmätkin. Jos kylpyhuoneissa joudutaan korjaamaan muita kuin putkivaurioita, esimerkiksi repeytyneitä mattoja, saattaa samalla olla järkevää tehdä myös putkiremontti. Myös automatiikka saattaa jäädä jälkeen ja olla siksi uusimisen tarpeessa, vaikka käyttöikä vielä olisi jäljellä.

Markkinoilla on tarjolla monenlaisia teknisiä selvityksiä ja tutkimuksia, joista tärkeimmät ovat:

- *rakennuksen kuntoarvio*, joka antaa yleistiedon korjaustarpeesta
- *putkistojen kuntotutkimus*, joka antaa luotettavamman tiedon putkiston kunnosta ja arvioidusta jäljellä olevasta käyttöiästä.

Tärkeimmät tekniset selvitykset ja tutkimukset ovat rakennuksen kuntoarvio ja putkistojen kuntotutkimus.

Märkätilojen kaikinpuolinen kunto on määrävälein syytä selvittää tarkemmin erikseen. Lisäksi ennen remonttia on tehtävä mahdolliset *haitta-ainekartoitukset*, kuten asbestikartoitus.

Hallituksen on tehtävä vuosittain *selvitys tulevista korjaustarpeista eli kunnossapitotarveselvitys seuraaville viidelle vuodelle*. Selvityksen pohjana on oltava vähintään rakennuksen kuntoarvio. Kunnossapitotarveselvitystä on päivitettävä jatkuvasti.



1.2 Osakkaiden tahdon selvittäminen

Kaikkia korjauksia pitää ohjata osakkaiden systemaattinen tahto eli strategia: osakkaiden pitää tietää, missä kunnossa he kiinteistöä haluavat ylläpitää ja millä kustannuksilla.

Osakkaiden systemaattinen tahto eli strategia ohjaa kaikkia korjauksia.

Osakkaiden tahto selvitetään esimerkiksi kyselyin sekä tiedotus- ja kuulemistilaisuuksin. Isännöitsijä huolehtii, että yhtiössä tehdään tarvittavat osakas- ja asukaskyselyt. Isännöitsijä järjestää myös osakas- ja asukasinfotilaisuudet.

Osakkailta kysytään:

- mitä he haluavat korjattavan
- miten he haluavat korjattavan
- millaiseen laatuun heillä on varaa ja halua sijoittaa.



Samalla kannattaa pohtia, halutaanko kaikki tarvittavat korjaukset tehdä kerralla vai halutaanko edetä vaiheittain. Kun siis harkitaan putkien korjaamista, kannattaa samalla selvittää muutkin korjaustarpeet ja sen myötä korjaushankkeen koko laajuus. Korjauksia voi olla järkevää ja kokonaisedullista teettää yhdessä.

Osakkaat maksavat remontin, joten heidät on syytä pitää mukana päätöksenteossa. On liian tavallista, että osakkaat eivät osallistu päätöksentekoon eivätkä jälkikäteenkään tiedä, mitä yhtiö on ostanut. Kuitenkin on osakkaiden päätösvallassa, haluavatko he esimerkiksi panostaa asumiseensa kohottamalla kiinteistön kuntoa ja laatutasoa vai säästää ja korjata vain välttämättömät.

Osakkaat on syytä pitää mukana päätöksenteossa, sillä he maksavat remontin.

1.3 Hankepääätös

Hankepääätös on päätös siitä, että putkiremonttia aletaan suunnitella. Hankepääätöksen pohjana on hallituksen tekemä selvitys remonttitarpeesta. Selvitys perustuu tehtyihin osakaskyselyihin ja teknisiin selvityksiin.

Hallitus tekee selvityksen remonttitarpeesta

Hallituksen esitys käydään läpi yhtiökokouksessa

Yhtiökokous tekee päätöksen hankesuunnittelusta

Yhtiön taloudelliset voimavarat on selvitettävä ennen hankesuunnittelutyön tilaamista.

Hallitus esittelee tekemänsä selvityksen yhtiökokoukselle, ja yhtiökokous tekee hankepäätöksen eli päätöksen hankesuunnittelun käynnistämisestä, rahoittamisesta ja tilaamisesta. Ennen hankesuunnittelutyön tilaamista on selvitettävä vielä yhtiön taloudelliset voimavarat hankkeen toteuttamiseen, kuten saatavilla olevat vakuudet ja niiden arvo.

1.4 Jokaisella projektilla on oltava johtaja

Korjaushankkeen läpivienti vaatii projektinjohtajan, jolla on osaamista rakennuttamisesta. Yleensä projektinjohtajaksi valitaan ulkopuolinen asiantuntija. Hallituksen jäsenillä tai isännöitsijällä on vain harvoin riittävää osaamista tähän tehtävään. Projektinjohtajan valitsee hallitus.



Projektinjohtaja vastaa hankkeen rakennuttamistehtävistä ja päätösehdotusten valmistelusta tilaajalle eli taloyhtiölle.

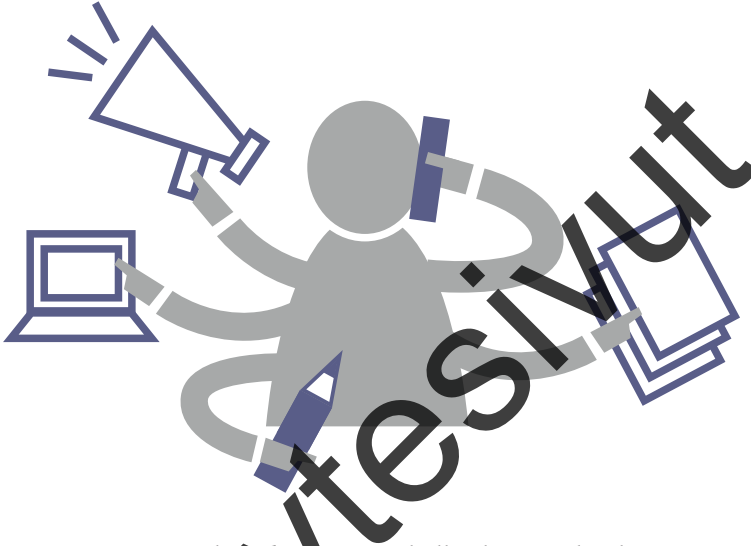
Hallituksen jäsenillä tai isännöitsijällä on harvoin riittävä osaaminen projektinjohtajan tehtävään.

Projektinjohtaja valitaan yleensä hankesuunnitteluvaiheen lopussa. Projektinjohtajaksi voidaan valita myös hankesuunnittelija, joka hankesuunnitteluvaiheen jälkeen jatkaa projektinjohtajana. Hankesuunnitteluvaiheesta kerrotaan tarkemmin kohdassa 2.

1.5 Viestinnän suunnittelu

Remontin aikainen viestintä on suunniteltava erikseen ja etukäteen. Selvintä on nimetä hankkeelle viestintävastaava jo suunnitteluvaiheessa. Viestintävastaavana voi toimia projektinjohtaja, isännöitsijä tai erillinen tiedottaja. Työn tekniseen suorittamiseen liittyvästä tiedottamisesta vastaa urakoitsija.

Remontin aikainen viestintä on suunniteltava erikseen ja etukäteen.



Viestintävastaava toimii yhteydenpitäjänä hallituksen ja hankkeen eri osapuolten kesken. Hän hankkii itselleen ja hankkeen osapuolille kulloinkin tarvittavan oikean tiedon ja varmistaa myös asukkaiden ja osakkaiden tiedonsaannin hankkeen aikana.

Viestintävastaava tekee korjaushankkeelle viestintäsuunnitelman ja järjestää hankkeelle sähköisen tiedote- ja viestintäkanavan, jossa ovat mukana suunnittelijat, urakoitsijat, hallitus, osakkaat ja asukkaat.

Viestintävastaava huolehtii myös, että remontin sisältö on dokumentoitu etukäteen ja jälkikäteen. Korjaushankkeen dokumenttien syntymisestä ja arkistoisemisesta huolehtii yleensä projektinjohtaja. Hänen ohellaan kunkin osa-alueen valvoja huolehtii, että oikeat luovutusdokumentit jäävät taloyhtiölle.

Viestintävastaava huolehtii, että remontin sisältö on dokumentoitu etukäteen ja jälkikäteen.